

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA
RUKO DI TINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Ekonomi (SE)**

Oleh

Putri Andini

NPM: 1451010231

Program Studi : Ekonomi Syariah

Pembimbing 1 : Drs. H. Nasruddin, M.Ag

Pembimbing 2 : M. Kurniawan, S.E., M. E.Sy

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

RADEN INTAN LAMPUNG

1440 H /2018 M

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA
RUKO DI TINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM
(Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)**

Skripsi

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Dalam Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**



Pembimbing 1 : Drs. H. Nasruddin, M.Ag

Pembimbing 2 : M. Kurniawan, S.E.,M. E.Sy

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

RADEN INTAN LAMPUNG

1440 H /2018 M

ABSTRAK

Nilai Sewa adalah suatu alat balas jasa yang dalam kegiatan sewa menyewa, dimana dalam kegiatan sewa menyewa membutuhkan suatu nilai untuk mengetahui harga dari apa yang disewakan, contohnya yaitu penyewaan ruko, rumah, kendaraan, dan lain-lain. Nilai sewa sendiri merupakan acuan pokok untuk melihat seberapa baiknya proses dalam sewa-menyewa, karena untuk mengetahui apakah sewa menyewa tersebut memiliki prosedur yang baik yaitu dengan melihat nilai sewa dari kegiatan sewa menyewa tersebut. Pasar plaza Bandar Jaya Lampung Tengah harus memperhatikan setiap nilai-nilai dari indikator sewa menyewa. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apakah faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah? Bagaimana pandangan hukum ekonomi islam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah?

Metode Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*Field Research*), dengan menggunakan Metode pendekatan kuantitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Populasi dalam penelitian ini adalah ± 1700 ruko. Penentuan sampel dilakukan dengan *non probability sampling* dengan teknik *accidental sampling*. Metode analisis data menggunakan analisis *regresi linier berganda*, dengan menggunakan bantuan software *SPSS 20 for windows*.

Berdasarkan hasil penelitian variabel penelitian terdiri dari variabel dependent yaitu nilai sewa ruko (Y) dan variabel independent bahwa variabel independent akad "perjanjian sewa menyewa ruko (X_1), harga sewa ruko (X_2) dan lokasi sewa ruko (X_3). Pengumpulan data menggunakan metode observasi, wawancara, kuesioner, dokumentasi dan kepustakaan. Secara keseluruhan hasil analisis regresi linier berganda dan uji hipotesis dapat disimpulkan bahwa secara simultan akad "perjanjian sewa menyewa", harga sewa ruko, dan lokasi sewa ruko signifikan terhadap nilai sewa ruko. Sedangkan secara parsial akad "perjanjian sewa menyewa" tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko, harga sewa ruko berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko, dan lokasi sewa ruko tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko. Harga sewa ruko erat kaitannya dengan nilai sewa ruko dimana harga sewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah yang relative mudah di jangkau oleh para pelaku usaha untuk berdagang, sehingga banyak masyarakat yang berjualan di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

Kata Kunci : Akad "Perjanjian Sewa Menyewa ruko, Harga Sewa Ruko, Lokasi Sewa Ruko, Nilai Sewa Ruko



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Endro Suratmin Sukarame I Tlp.(0721)703260 Bandar Lampung 35131

PERSETUJUAN

**Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa
Ruko Ditinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi
Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)**

Nama Mahasiswa : Putri Andini
NPM : 1451010231

Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

DISETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqosah
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Bandar Lampung, 24 Oktober 2018

Pembimbing I

Drs. H. Nasruddin, M.Ag
NIP. 19580924199003

Pembimbing II

M. Kurniawan, S.E., M.E. Sy
NIP.198605172015031005

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Ekonomi Syariah**

Madnasir, S.E., M.S.I
NIP: 19750424200212100



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Letkol. H. Endro Suratmin, Sukarampe, Bandar Lampung (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa**

Ruko Di Tinjau Dari Prespektif Ekonomi Islam (Studi Pada Pasar Plaza Bandar

Jaya Lampung Tengah), disusun oleh : **Putri Andini, NPM: 1451010231, Jurusan :**

Ekonomi Syari'ah, telah diujikan dalam sidang munaqasah Fakultas Ekonomi dan

Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : **Senin, 03 Desember**

2018.

TIM MUNAQASAH

Ketua : **Madnasir, S.E., M.S.I**

Penguji 1 : **Prof. Dr. H. Suharto, S.H., M.A**

Penguji 2 : **Drs. H. Nasruddin, M.Ag**

Sekretaris : **M. Yusuf Bachtiar, M.E**

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Moh. Bahrudin, M.Ag
NIP. 19580824 198903 1 003

MOTTO

رَبُّهُ وَاللَّهُ وَلِيَّتِي أَمْنَتُهُ وَأَوْثَمِنَ الَّذِي فَلْيُؤَدِّبَعْضًا بَعْضُكُمْ أَمِنْ فَإِنَّ ط

QS.Al-Baqarah :283

Artinya :”....Maka jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain,
hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan
hendaklahia bertaqwa kepada Allah Tuhannya.....”¹



¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 49

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT dan dari hati yang terdalam, penulis mempersembahkan karya tulis ini kepada orang-orang terkasih, terutama untuk Kedua Orang Tua saya Bapak Sirjon dan Ibu Mahidawati (Alm) yang saya hormati dan saya banggakan. Selalu menguatkan saya sepenuh jiwa raga, merawat, bekerja keras untuk memberi nafkah agar anaknya dapat menuntut ilmu di perguruan tinggi UIN Raden Intan Lampung dan memotivasi saya dengan nasehat-nasehat yang luar biasa, serta mendoakan saya agar selalu ada dalam jalan-Nya. Semoga selalu dalam lindungan Allah SWT dan keberkahan dalam setiap langkahnya.

1. Keluarga besar di Bandar Jaya, keluarga Besar di Teluk Agung dan Kedua kakak saya dan kedua adik saya, Jhoni Arafah, Uni Rani, Serli Amanda dan Nova Eliza yang senantiasa selalu memberi semangat dan mendoakan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Sahabat Terbaikku Selama 4 Tahun di Jurusan Ekonomi Islam angkatan 2014 terutama yang telah membantu saya menyelesaikan skripsi ini saudara Arif Ferdian Agung S.E, Lilis Istiqomah S.E, Eni Erviana S.E, Fadilatuh Inayah S.E, Tirani Suryanti S.E, M. Mulyadi S.E, Yusuf Iskandar S.E, Dwi Puspita Sari S.E, Windi Risti Anindia S.E, dan Ki Agus Raja Abdul Somad S.E yang tak henti-hentinya memberikan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
3. Terima kasih Untuk partner terbaikku yang selalu memberi suport dalam penulisan skripsi ini hingga selesai.

4. Terimakasih untuk teman-teman seperjuangan ku kelas C Ekonomi Syariah Angkatan 2014 dan Almamaterku tercinta tempat saya menimba ilmu yaitu UIN Raden Intan Lampung, semoga selalu jaya, maju dan berkualitas.



RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Putri Andini, dilahirkan di Teluk Agung Oku Selatan Mekakau Ilir pada tanggal 23 Juni 1994. Penulis merupakan anak ke dua dari pasangan bapak Sirjon dan Ibu Mahidawati.

Riwayat pendidikan yang pernah ditempuh penulis adalah :

1. TK Pertiwi Bandar Jaya Lampung Tengah lulus tahun 2000
2. Sekolah Dasar (SD) Negeri 3 Bandar Jaya BaratLampung Tengah lulus tahun 2006.
3. SLTP yaitu pada (SMPN) Sekolah Menengah PertamaNegeri 4 Terbanggi Besar Lampung Tengahlulus pada tahun 2009.
4. SLTA yaitu pada (SMKN) Sekolah Menengah Kejurusan Negeri 3Poncowati Lampung Tengah lulus pada tahun 2012.

Kemudian penulis masuk perguruan tinggi negeri (PTN) yaitu pada Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan diterima sebagai mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada jurusan Ekonomi Syari'ah melalui seleksi Ujian Masuk Perguruan Tinggi Agama Islam Negeri (UMPTAIN) pada Tahun 2014.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi ini dengan judul “ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA RUKO DI TINJAU DARI PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah), dapat diselesaikan. Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikutnya yang setia.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu S1 Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung. Penyelesaian skripsi ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bantuan, kerjasama, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag selaku rektor UIN Raden Intan Lampung yang selalu memotivasi mahasiswa untuk menjadi pribadi berkualitas dan menjunjung tinggi nilai-nilai islami.
2. Bapak Dr. Moh. Bahrudin, M.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan mahasiswa.

3. Bapak Madnasir, S.E., M.Si selaku ketua jurusan dan Deki Fermansyah, S.E., M.Si selaku sekretaris jurusan Ekonomi Syari'ah senantiasa sabar dalam memberikan arahan serta motivasi kepada penulis hingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Drs. H. Nasruddin, M.,Ag selaku pembimbing I yang telah meluangkan banyak waktunya untuk mengarahkan penulis hingga penulisan skripsi ini selesai.
5. Bapak M. Kurniawan S.E.,M.E.,Sys selaku pembimbing II yang telah meluangkan banyak waktunya untuk mengarahkan penulis hingga penulisan skripsi ini selesai.
6. Bapak dan Ibu Dosen karyawan pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmu serta motivasi yang bermanfaat kepada penulis hingga dapat menyelesaikan studi.
7. Pimpinan dan Karyawan perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institus, serta perpustakaan Daerah yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
8. Bapak Henri Sumarlin, S.Sos selaku Kepala Devisi Pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, Staf-staf, dan para satpam pasar yang telah memberikan izin dan data-data yang dibutuhkan dalam skripsi ini Serta Para Pedagang di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah yang telah memberikan waktunya untuk mengisi angket kuesioner dan menjawab beberapa pertanyaan wawancara dalam skripsi ini.

9. Sahabat Terbaikku selama ini, Ummu Ulinnuha Mahbubah, Sri Wahyuni, Nita Fajar Sari, Nazila Hidayatin Najah, Desi, Dian, Qorina Al Qonita Uswatun Hasanah Effendi, kak nurmala azizah, retno ayu priliyanda, Setianing Rahayu, Choiroci Latifah, Umami Hanik, Maria Ulva, Mbik Defi, Siti Widad, Reza

Fadillah dan Riski Yuldaingsih yang selama ini memberi doa, motivasi dan semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

10. Keluarga cemaara ku, Lilis Istiqomah (lelok), Siti Khoiria (Toge), Feby Atika Setiawati (Kembaran), Liana Putri (Butet), dan teman-teman lainnya KKN kelompok 12 Rangai Tri Tunggal.

11. Keluarga besar asrama acronics dan asrama putri azahwa terimakasih selama bertempat tinggal di dalam lingkungan ini saya merasa terjaga dan mendapat keluarga baru yang baik.

Peneliti menyadari bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan hal tersebut dikarenakan adanya keterbatasan waktu, dana, kemampuan yang peneliti miliki.

Untuk itu para pembaca kiranya dapat memberikan masukan dan saran-saran guna melengkapi hasil penelitian ini. Peneliti berharap hasil penelitian ini akan menjadi sumbangan yang berarti dalam mengembangkan ilmu pengetahuan. Khususnya ilmu-ilmu ke Islaman di abad Modern.

Bandar Lampung, 24 Oktober 2018

Penulis

Putri Andini
NPM. 1451010231



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

ABSTRAK	i
PERSETUJUAN BIMBINGAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	2
C. Latar Belakang	3
D. Rumusan Masalah.....	11
E. Tujuan Penelitian	12
F. Manfaat Penelitian	12

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad	
1. Definisi Akad Dan Dasar Hukum Akad	13
2. Unsur-Unsur Akad.....	15
3. Syarat-Syarat Akad.....	17
4. Definisi Akad Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)	18

5. Macam-Macam Akad Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)	20
B. Nilai Sewa	
1. Definisi Nilai Sewa.....	22
2. Definisi Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)	23
3. Dasar Hukum Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	25
4. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>)	27
C. Definisi Ruko	
1. Definisi Ruko.....	30
2. Fungsi Ruko.....	32
D. Lokasi	
1. Definisi Lokasi	34
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi	36
3. Syarat-Syarat Lokasi	37
E. Harga	
1. Definisi Harga Dan Dasar Hukum Harga	39
2. Tujuan Penetapan Harga	40
3. Faktor-Faktor Yang Perlu Di Pertimbangkan Dalam Penetapan Harga.....	46
4. Penetapan Harga Dalam Konsep Islam.....	51
F. Kerangka Penelitian	55
G. Penelitian Terdahulu.....	56
H. Hipotesis	62

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian	
1. Jenis Penelitian	63
2. Sifat Penelitian.....	64
3. Sumber Data	64
B. Populasi Dan Sampel.....	65
1. Populasi.....	65
2. Sampel	65
C. Teknik Pengumpulan Data	67
1. Kuesioner (<i>Angket</i>)	67
2. Metode Wawancara (<i>Interview</i>).....	68
D. Dokumen	68
E. Variabel Penelitian Dan Operasional Variabel.....	69
1. Variabel Bebas (<i>Independen Variabel</i>).....	69
2. Variabel Terikat (<i>Dependen Variabel</i>)	70
F. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data.....	70
1. Metode Analisis	71
2. Uji Validitas.....	71
3. Uji Reabilitas	72
4. Uji Asumsi Klasik.....	73

5. Alat Uji Hipotesis	74
6. R^2 (<i>Koefesien Determinasi</i>)	75

BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum dan Letak Geografis Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah	78
2. Gambaran Umum Pasar Tradisional Bandar Jaya Lampung Tengah	80
3. Visi Dan Misi Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah	85
4. Manfaat Adanya Penyewaan Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah	85
5. Struktur Organisasi Pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya LampungTengah	87

B. Analisis Data

1. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah Meneurut Ekonomi Konvensional	93
2. Analisis Menurut Prespektif Ekonomi Islam.....	123

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	131
B. Saran.....	132

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel. 1.1	: Harga Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.....	8
Tabel 2.1	: Penelitian Terdahulu	56
Tabel 4.1	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	88
Tabel 4.2	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir...	89
Tabel 4.3	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Usia.....	90
Tabel 4.4	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pekerjaan	91
Tabel 4.5	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pendapatan Perbulan	92
Tabel 4.6	: Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Lama Sewa Ruko.....	93
Tabel 4.7	: Distribusi Jawaban Responden berdasarkan Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.....	94
Tabel 4.8	: Distribusi Jawaban Responden berdasarkan penetapan Harga Sewa Ruko	94
Tabel 4.9	: Distribusi Jawaban Responden berdasarkan lokasi sewa Ruko	96
Tabel 4.10	: Distribusi Jawaban Responden berdasarkan nilai sewa Ruko	97
Tabel 4.11	: Uji Validitas Variabel X1(Akad “Perjanjian Sewamenyewa Ruko”).....	98
Tabel 4.12	: Uji Validitas Variabel X2 (Harga Sewa Ruko).....	99
Tabel 4.13	: Uji Validitas Variabel X3 (Lokasi Sewa Ruko)	100
Tabel 4.14	: Uji Validitas Variabel Y (Nilai Sewa Ruko)	99
Tabel 4.15	: Uji Reliabelitas.....	100
Tabel 4.16	: Uji Kolmogorov-Smirnov X.....	102
Tabel 4.17	: Uji Multikolineritas	102
Tabel 4.18	: Uji Koefisien Determinasi	104
Tabel 4.19	: Uji Koefisien Determinasi (R^2).....	107
Tabel 4.20	: Hasil Uji F.....	109
Tabel 4.21	: Uji T (Parsial)	110

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	: Kerangka Penelitian	55
Gambar 4.1	: Struktur Organisasi Pengelola.....	87



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Surat Keputusan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Nomor 11 Tahun 2018 tentang Penunjukan dosen pembimbing skripsi mahasiswa semester genap tahun akademik 2017/2018
- Lampiran 2 : Surat Permohonana Izin Riset oleh Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung
- Lampiran 3 : Surat Izin Penelitian Oleh Pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah
- Lampiran 4 : Kartu Konsultasi Skripsi
- Lampiran 5 : Surat Pengantar Kuesioner
- Lampiran 6 : Hasil Jawaban Responden
- Lampiran 7 : Hasil Olah Data Output SPSS
- Lampiran 8 : Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 9 : Tabel F 0,05
- Lampiran 10 : Dokumentasi Foto

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum penulis menguraikan pembahasan lebih lanjut, terlebih dahulu akan dijelaskan istilah dalam skripsi ini untuk menghindari kekeliruan bagi pembaca. Oleh karena itu, untuk menghindari kesalahan tersebut disini diperlukan adanya pembatasan terhadap arti kalimat dalam skripsi ini. Dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun judul skripsi ini :

“ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA RUKO DI TINJAU DARI PRESPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)” untuk itu perlu diuraikan pengertian dari istilah-istilah judul sebagai berikut :

1. **Analisis** adalah proses pencarian jalan keluar (pemecahan masalah) yang berangkat dari dugaan akan kebenarannya atau penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya.²
2. **Faktor** adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan (mempengaruhi) terjadinya sesuatu.³
3. **Sewa** menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.⁴

² Ahmad A.K. Muda, *Kamus lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher, 2006, h. 44

³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Pusat Bahasa, Gramedia, 2006,) h.715

4. **Ruko** adalah rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal⁵
5. **Ekonomi Islam** adalah suatu cabang Ilmu pengetahuan yang berupaya untuk memandang, menganalisis dan akhirnya menyelesaikan permasalahan-permasalahan ekonomi dengan cara-cara yang islami.⁶

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan dipilihnya judul penelitian ini berdasarkan alasan secara objektif dan secara subjektif adalah sebagai berikut :

1. Secara Objektif

- a. Penulis ingin menganalisis lebih jauh tentang faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai sewa ruko dipasar Plaza Bandar Jayadana mengidentifikasi hasil dari nilai sewa ruko yang berada di Pasar Plaza Bandar Jaya, untuk mengetahui apakah terdapat kesamarataan dalam penyewaan ruko kepada pedagang dengan tata letak ruko yang sama dan ukuran ruko yang sama atau malah ada perbedaan.

⁴ *Ibid*, h. 833

⁵ Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta : Penebar Swadaya 2007), h. 6.

⁶ P3EI, *Ekonomi Islam* (Jakarta : Rajawali Pers. 2011). H. 17

2. Alasan Subjektif

- a. Literatur yang dibutuhkan tersedia di perpustakaan. Pokok bahasan proposal ini sesuai berdasarkan jurusan penulis yakni Ekonomi Islam.
- b. Bagi penulis penelitian ini dapat dilaksanakan sesuai dengan waktu yang direncanakan mengingat tersedianya data dan lokasi tempat penelitian yang mudah dijangkau serta tersedianya literatur yang dibutuhkan dalam penelitian ini dan merupakan sebagai syarat penulisan dalam menyelesaikan strata satu dan sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis miliki sebagai mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurusan Ekonomi Islam.

C. Latar Belakang

Pasar adalah sebuah mekanisme yang dapat mempertemukan pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang dan jasa, serta proses penentuan harga. Syarat utama terbentuknya pasar adalah adanya pertemuan antara penjual dan pembeli, baik dalam satu tempat ataupun dalam tempat yang berbeda. Pasar memiliki peran yang cukup signifikan untuk menggerakkan roda perekonomian. Selain itu, pasar dapat dijadikan sebagai katalisator hubungan transdental Muslim dengan Tuhannya, dengan kata lain bertransaksi dalam pasar merupakan ibadah seorang Muslim dalam kehidupan ekonomi.⁷ Nilai sewa

⁷Ikhwan Abidin Basri, *Menguak Pemikiran Ekonomi Ulama Klasik*, (Jakarta: Aqwam, 2007), h. 132

merupakan informasi yang penting untuk keputusan kepemilikan sementara dalam memiliki suatu barang, baik sektor usaha ataupun sektor jasa, sebagai contoh adalah Pedagang di pasar Plaza Bandar Jaya membutuhkan informasi nilai sewa sebagai dasar pengenaan atas Nilai Jual Objek Pajak yang dikenakan kepada pedagang yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya, sebagai contoh adalah pihak pengelola pasar membutuhkan informasi mengenai nilai sewa guna menentukan lokasi ruko dan sebagai dasar untuk menentukan pemberian nilai sewa pada setiap ruko yang di sewakan kepada para pedagang, untuk melihat seberapa perbandingan setiap ruko-ruko yang disewakan dari segi ukuran dan letak ruko yang di pilih untuk membuka usaha oleh pedagang, pasti memiliki perbedaan nilai sewanya.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi ijarah mestilah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama.⁹ Sedangkan akad yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah akad jual beli dan akad sewa. Adapun akad sewa yang berkembang ditengah-tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa yang berkaitan dengan tanah pertanian, perikanan, perkebunan, sewa guna usaha atau untuk bangunan dan lain sebagainya. Namun akad yang berkembang biasanya sesuai dengan kebutuhan masing-masing seiring dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat. Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung

kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang pada awalnya memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya pertahun kepada mereka yang membutuhkan. Dan penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan dan diambil manfaatnya. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis digunakan, maka berakhirilah akad sewa tanah tersebut. Berakhirnya akad sewa tanah tersebut didasari oleh habisnya objek atau rusaknya zat dari objek tersebut yaitu habisnya tanah pekarangan guna pembuatan batu bata. Dalam hal ini, terlihat sangat jelas adanya suatu kerusakan atau batil dalam akad sewa tanah pekarangan tersebut, walaupun kedua belah pihak menyadari betul adanya hal tersebut. Terdapat keunikan di dalam nilai sewa, keunikan nilai tanah disebabkan karena sifat tanah yang unik yaitu tidak bergerak (*immobility*), tidak dapat dimusnahkan (*indestructibility*) dan tidak ada kesamaan (*heterogeneity*). Keunikan nilai tanah inilah yang mendorong peneliti untuk melakukan penelitian dan merumuskan teori mengenai faktor-faktor apa yang mempengaruhi nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya. Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangny seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko, namun tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri⁸. Ruko sendiri adalah salah satu jenis bangunan,

⁸R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kuhperdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005),

berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dalam perkembangannya menjadi sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.

Pedagang di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah menuntut mereka untuk memiliki ruko untuk membuka usaha mereka, baik itu dengan mereka membeli ruko tersebut ataupun mereka menyewa ruko yang ada di dalam Pasar Plaza Bandar Jaya tersebut, ± 1700 bangunan ruko yang telah dibangun oleh PEMDA Lampung Tengah siap huni oleh para pedagang yang akan membuka usaha di pasar Plaza Bandar Jaya, kegiatan sewa menyewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya dilakukan dengan cara orang pribadi yang sudah membeli ruko kepada PEMDA Lampung Tengah mereka menyewakan kembali kepada orang kedua yaitu pedagang yang akan membuka usaha di pasar Plaza Bandar Jaya tersebut, fasilitas yang disediakan hanyalah bangunan ruko dari pemilik ruko, sedangkan dari pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya yaitu adalah tempat sampah, jalur kabel listrik, dan kebersihan, fasilitas tambahan lainnya di tanggung oleh penyewa ruko seperti kabel-kabel listrik tambahan untuk lampu dan untuk menghidupkan alat elektronik lainnya seperti kipas, tv, dan cctv. Ruko yang disewakan juga tidak dikenakan pajak tetapi hanya distribusi dan salar, pungutan untuk salar

sendiri yaitu adalah satu ruko di kenakan beban Rp. 2000 per hari, dan di tambah keamanan yaitu di kenakan beban Rp. 4000 per hari untuk satu ruko.

Para pedagang di pasar bandar jaya juga harus bisa mendapatkan lokasi ruko yang strategis karna semakin tepat para pedagang memilih dan mendapatkan lokasi untuk membuka usaha berjualan mereka maka akan terjamin kelancaran usaha yang di lakukan oleh para pedagang, karena lokasi merupakan salah satu indikator penting untuk membuka usaha, disaat mendapatkan ruko yang berlokasi sangat strategis dan mampu di jangkau oleh para pembeli dengan cepat maka disitu titik keramaian pembeli yang di dapatkan oleh para pedagang, namun jika lokasi ruko yang di dapat sangat tidak strategis dan jauh dari jangkauan maka akan berdampak sepi pembeli, hal tersebut merupakan suatu masalah yang dimiliki oleh setiap ruko, selain itu masalah yang acapkali terjadi adalah kerusakan pada ruko, seperti contohnya kerusakan poldinggit atau kerusakan lainnya yang berhubungan dengan masalah didalam ruko.

Kerusakan seperti ini bebanya akan di jatuhkan ke pada sang penyewa ruko karna sang pemilik ruko sudah menyerahkan sepenuhnya ke pada sang penyewa, namaun tidak sering jika kerusakan yang terjadi sangat lah berat maka bebannya sedikit akan di bantu oleh sang pemilik ruko. Setiap ruko memiliki macam-macam harga yang berbeda baik dari segi ukuran, ,bangunan ruko yang menngunakan rolling atau papan kayu dan tempat lokasi ruko tersebut. Ketiga indikator tersebut sangat mempengaruhi harga sewa dari ruko di pasar Plaza

Bandar Jaya. Untuk itu maka disini peneliti akan memaparkan harga sewa ruko 5 tahun terakhir ini.

Tabel. 1.1 Harga Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Tahun	Jenis Usaha					
	Toko Baju		Toko Makanan		Toko Elektronik	
	Lokasi di depan/di belakang	Ukuran	Lokasi di depan/di belakang	Ukuran	Lokasi di depan/di belakang	Ukuran
2014	Rp. 3.000.000	5mx10m	Rp. 3.000.000	6mx9m	Rp. 25.000.000	4mx15m
	Rp.3.000.000	4mx3m	Rp.2.000.000	2mx3m	Rp. 20.000.000	2mx4m
2015	Rp. 5.000.000	5mx10m	Rp. 4.000.000	6mx9m	Rp. 27.500.000	4mx15m
	Rp.3.500.000	4mx3m	Rp.2.000.000	2mx3m	Rp. 22.500.000	2mx4m
2016	Rp. 5.500.000	5mx10m	Rp. 4.000.000	6mx9m	Rp. 32.500.000	4mx15m
	Rp.4.000.000	4mx3m	Rp.2.500.000	2mx3m	Rp.27.500.000	2mx4m
2017	Rp. 6.000.000	5mx10m	Rp. 4.500.000	6mx9m	Rp. 37.500.000	4mx15m
	Rp.4.500.000	4mx3m	Rp. 2.500.000	2mx3m	Rp.30.000.000	2mx4m
2018	Rp. 7.500.000	5mx10m	Rp. 4.500.000	6mx9m	Rp. 40.000.000	4mx15m
	Rp. 5.000.000	4mx3m	Rp.3.000.000	2mx3m	Rp. 32.500.000	2mx4m

Dari penjelasan tabel diatas dapat terlihat bahwa penyewaan setiap ruko memiliki perbandingan harga, dari segi jenis usaha yang di jual dan lokasi ruko yang di tempati mempengaruhi harga sewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya, harga dari penyewaan ruko setiap tahun mendapatkan peningkatan berkisaran Rp. 500.000- Rp. 1.000.000 untuk bagian ruko yang menempati bagian belakang, dan penyewaan ruko setiap tahun mendapatkan peningkatan berkisaran Rp. 2.500.000 – Rp. 5.000.000 untuk bagian ruko yang menempati bagian depan. Siklus ini terjadi karena pengaruh dari letak ruko yang di sewa oleh pedagang di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah serta ukuran ruko yang berbeda sehingga harga pun berbeda dan kepesatan pembeli setiap tahun meningkat maka kesempatan untuk sang pemilik ruko untuk menaikkan harga sewa ruko mereka tersebut kepada para pedagang di pasar Plaza Bandar Jaya tersebut.

Sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan *ijarah*, yakni (menjual manfaat). *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhikeperluan manusia seperti sewa menyewa, kontrak dan lain-lain. *Ijarah* adalah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, menerima penyerahan, dan diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas. Jadi maksud dari sewa-menyewa atau *ijarah* dalam Islam ialah pengambilan manfaat suatu benda atau akad atas manfaat dengan imbalan.⁹ Sewa-menyewa sangat dianjurkan dalam islam karena mengandung unsur tolong-menolong dalam

⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media Pratama, 2000), h.228.

kebaikan antar sesama manusia. Sewa menyewa disahkan syariat berdasarkan Al-Qu'ran Surat At- Thalaq ayat 6 yakni :

لِأُولَئِكَ كُنَّ عَلَيْهِنَ لَتُضَيِّقُوا نُصَارُهُنَّ وَلَا أُجِدَّكُمْ مِّنْ سَكَتٍ حَيْثُ مِّنَ أَسْكُنُوهُنَّ
بَيْنَكُمْ وَأَتَمِرُوا أَجُورَهُنَّ فَتَاتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ حَمَلْنَ يَضَعْنَ حَتَّىٰ عَلَيْهِنَ فَأَنْفِقُوا لَهُم
أُخْرَىٰ لَهُ فَسْتَرْضِعْ تَعَا سَرُّهُنَّ وَإِنْ مِمَّ عُرُوف

Artinya : “Tempat kanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik;

dan jika kamu menemui kesulitan Makaperempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. Surah AthThalaq (65): 6.)¹⁰

Penjelasan dari ayat Al-Quran di atas adalah (Tempatkanlah mereka) yakni istri-istri yang ditalak itu (pada tempat kalian tinggal) pada sebagian tempat-tempat tinggal kalian (menurut kemampuan kalian) sesuai dengan kemampuan kalian, yakni pada tempat-tempat tinggal yang kalian mampui, bukannya tempat-tempat tinggal yang dibawah itu (dan jangan kalian menyusahkan mereka untuk menyempitkan hati mereka) dengan memberikan kepada mereka tempat-tempat tinggal yang tidak layak, dan jika mereka itu sedang hamil, maka berikanlah

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 559

kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan bayi kalian. Maksudnya menyusukan anak-anak kalian hasil hubungan dengan mereka (maka berikanlah mereka upahnya) antara kalian dan mereka (dengan baik) dengan cara yang baik menyangkut hak anak-anak kalian, yaitu melalui permusyawaratan sehingga tercapailah kesepakatan mengenai upah menyusukan. (dan jika kalian menemui kesulitan) artinya kalian enggan menyusukannya : yaitu dari pihak ayah menyangkut masalah upah, sedangkan dari pihak ibu, siapakah yang menyusukannya (maka boleh menyusukan bayinya) maksudnya menyusukan si anak itu semata-mata demi ayahnya (wanita yang lain) dan ibu si anak itu tidak boleh dipaksa untuk menyusukannya.

Makna, dalam surat ini memberikan pengertian bahwa hak memberi air susu dan anak di pikul oleh ayah, sedangkan hak memelihara dan mengasuh dimiliki oleh si ibu. Jika dikaitkan dalam sewa menyewa, seseorang yang telah meminta bantuan dalam bentuk jasa atau manfaat suatu barang berkewajiban memberinya upah dan apresiasi terhadap pemberi sewa Hal ini sama saja dengan penjelasan sebelumnya, bahwasannya ketika seseorang menerima sebuah manfaat dari jasa dan sebuah manfaat dari sebuah barang yang disewakan maka penyewa tersebut wajib memberi upah kepada pemberi sewa. Dalam penelitian ini penulis akan lebih menyoroti nilai sewa sebuah ruko dalam sewa menyewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah dimana ruko tersebut mempunyai nilai bagi pedagang di pasar Plaza Bandar Jaya yang dibayar oleh pedagang yang menyewa ruko dengan ditetapkannya kesesuaian ruko yang dipilih oleh para pedagang dalam

berjualan untuk mendapatkan hak menggunakan ruko tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati dari pemilik ruko dengan si penyewa ruko.

Dari latar belakang sebagaimana dikemukakan di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat permasalahan mengenai “**Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Tinjau Dari Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)**”

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka di peroleh rumusan masalah yang akan diteliti yaitu:

1. Apakah faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah?
2. Bagaimana pandangan perspektif ekonomi islam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah?

E. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian :

1. Untuk mengetahui apakah faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko berbeda di pasar Plaza Bandar Jaya
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan perspektif ekonomi islam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya

F. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis : hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan mengenai Faktor-Faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar

Jaya Lampung Tengah dan memberikan sumbangan pemikiran dan pengetahuan dalam khasanah ekonomi islam khususnya dan menambah literatur mengenai hal tersebut. Khususnya bagi lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung.

2. Secara praktis : bermanfaat bagi organisasi atau perusahaan, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil keputusan dan sebagai masukan riset untuk bagian yang mengelola masalah sekaligus untuk mencari jalan keluarnya dalam menjalankan kegiatan sewa-menyewa ruko guna untuk menjaga nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah remunerasi guna untuk menjaga etos tenaga kependidikan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Defini Akad

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Contoh ijab adalah pernyataan yang menyewakan, “Saya telah menyewakan rumah ini kepadamu”. Contoh qabul, saya sewa rumahmu”. Atau Saya terima rumahmu.”

Dengan demikian, ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara. Oleh karena itu, dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syariat Islam.¹¹

Sedangkan definisi akad dalam kamus besar bahasa Indonesia adalah janji, perjanjian, kontrak.¹² Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya bersambungan menjadi seperti seutas tali yang satu.¹³ Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian.

Istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam *Al Qur'an* setidaknya ada dua istilah yaitu *al 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).¹⁴ Istilah *al aqdu* terdapat dalam Surat *Al Maidah* ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil'uqud* dimana terbentuk dari huruf *jar bad* dan kata *al 'uqud* atau bentuk

¹¹ Alkiya Fata Ilahiy, Jurnal "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram, Wirobrajan, Yogyakarta*". 2013

¹² Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, Cetakan Pertama Edisi III, 2001), h. 18

¹³ Ghufon A. Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontekstual, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2002), h. 75

¹⁴ Gemala Dewi, Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Hukum perikatan islam di Indonesia, (Jakarta : Kencana, Edisi pertama, Cetakan pertama, 2005) hal. 45

jamak taksir dari kata *al‘aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI di artikan perjanjian (akad).¹⁵

Terjadinya suatu perikatan Islam (*al ‘aqdu*) ini tidak terlalu jauh berbeda dengan terjadinya perikatan yang didasarkan dengan buku III KHUPerdata, yang mana definisi hukum perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih di mana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain berhak atas sesuatu.¹⁶

Sedangkan akad menurut undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam pasal 1 angka (13) akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Sedangkan pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁷

Perbedaan antara perikatan Islam (Akad) dengan perikatan KUHPerdata adalah dalam tahapan perjanjiannya dimana dalam Hukum perikatan Islam (akad) janji pihak pertama dan pihak kedua

¹⁵Departemen Agama RI, Al qur‘anul Karim wa terjemahan maaniyah ilal lughoh al indonesiyyah, (Al Madinah Al Munawwarah : Mujaama’ al Maliki Fahd li thiba’at al Mushaf asy Syarif, 1418H), hal. 156

¹⁶Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Hukum yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang), (Bandung : Mandar Maju, Cetakan Pertama, 1994), hal. 2

¹⁷*Ibid*, h. 45

terpisah atau dua tahap sedangkan dalam KUHPerdara hanya satu tahap setelah ada perjanjian maka timbul perikatan.¹⁸

2. Unsur-Unsur Akad

Definisi *akad* menurut jamhur ulama bahwa akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang dibenarkan *syar'i* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya, unsur akad merupakan pembentukan adanya akad, dan di dalam akad dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung, yaitu sebagai berikut:

a. Pertalian *Ijab* dan *Qobul*

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh suatu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu *Qobul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qobil*). *Ijab* dan *Qobul* ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (akad)

b. Dibenarkan oleh *Syara'*

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan *syari'ah* atau hal-hal yang diatur oleh Allah SWT dalam *Al Qur'an* dan Nabi Muhammad SAW dalam *Al Hadist*. Pelaksanaan akad dan tujuan *akad*, maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan *syari'ah*. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (*akad*) yang

¹⁸*Ibid*, h. 46

mengandung riba atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut hukum islam.

c. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.¹⁹

Jadi dari penjelasan yang telah terurai diatas dapat di tarik kesimpulan bahwasanya di dalam kegiatan akad terdapat unsur yang mendorong terjadinya akad yaitu pertalian *Ijab* dan *Qobul*, Dibenarkan oleh *Syara'* dan mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya, dapat disimpulkan bahwa kegita unsur ini mengandung unsur kerelaan dan keridhaan antar kedua belah pihak terkait dengan pindahnya hak-hak dari satu pihak ke pihak lain yang melakukan kontrak. Sehingga dengan terbentuknya akad, akan muncul hak dan kewajiban diantara pihak yang bertransaksi. Sehingga tercapailah tujuan kegiatan muamalah dalam kehidupan kita sehari-hari sesuai aturan hukum yang ada.

3. Syarat-syarat Akad

¹⁹Ghofroni A. Mas'adi, Op cit., h. 76-77

Syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus di indahkan dan dilakukan.²⁰ Dalam *syari'ah* islam syarat di definisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *sya'i* dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.²¹ Syarat umum yang harus dipenuhi suatu akad menurut ulama fiqh antara lain, pihak-pihak yang melakukan akad telah cakap bertindak hukum, objek akad harus ada dan dapat diserahkan ketika akad berlangsung, akad dan objek akadnya tidak dilarang syara, ada manfaatnya. Adapun syarat *akad* ada yang menyangkut *rukun akad*, ada yang menyangkut *obyek akad*.²² Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, suatu *akad* terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus di penuhi (syarat), yaitu:

- a. Dua *aqid* yang dinamakan *Tharafyil aqdi* atau *aqidain* sebagai subyek perikatan/para pihak (*the contracting parties*)
- b. *Mahallul aqdi* (*ma'qud alaih*), yaitu suatu yang di akadkan sebagai obyek perikatan (*the object matter*).
- c. *Maudhu' al-Aqdi* (*ghayatul akad*) yaitu, cara maksud yang dituju sebagai prestasi yang dilakukan (*the subject matter*)

²⁰ Departemen Pendidikan Nasional, Op cit., h. 1114

²¹ Abdul Aziz Dahlan, Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 5, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), h. 1510

²² Ahmad Azhar Basyir, Op cit., l. 77-78

d. *Shighat al-aqdi* sebagai rukun *akad (a formation)*.²³

Jadi syarat adalah ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah. Tanpa memenuhi ketentuan/perbuatan tersebut, suatu pekerjaan tidak dianggap tidak sah, seperti dalam akad sendiri jika syarat yang sudah di jabarkan di atas tidak terpenuhi maka tidak akan berlangsungnya akad tersebut.

4. Definisi Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *aliwadh*/penggantian, darisebab itulah *ats-tsawabu* dalam konteks pahala dinamakan juga *al-ajru*/upah. *Ijarah* berasal dari bahasa arab, yang bisa berarti (ganti). Oleh sebab itu *ats-tsawab* (pahala) dinamai *al-ajru* (upah). *Ijarah* adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu barang atau jasa untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu . Pembiayaan *Ijarah* adalah akad pemindahan manfaat barang maupun jasa tanpa perpindahan hak milik atas atas manfaat atau jasa yang di persewakan. Sedangkan menurut istilah terminologi, beberapa ulama mendefinisikan *ijarah*, sebagai berikut :

- a. Sayyid Sabiq, dalam *fiqhussunnah* mendefinisikan *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian
- b. Imam Taqiyyuddin mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut :

²³T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, Pengantar Fiqih Muamalah, (Jakarta : Bulan Bintang, 1974), h. 23

“*Ijarah* adalah suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas”.

c. Syech al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath Al-Wahab, memberikan definisikan *ijarah* adalah :

“*Ijarah* adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.²⁴ Ulama madhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberiannya dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti bekas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah*.²⁵ Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah “kira” Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan, yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainya.²⁶

²⁴ Muḥamad Zuhaili, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, h.170.

²⁵ *Ibid.* h. 180

²⁶ Muḥamad Sarbini, *Al-Iqna' Jilid I*, t.tp, h. 104

Dari beberapa pengertian yang diberikan oleh para Ulama tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis pertikaian atas perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda maupun jasa yang diterima dari orang lain dengan jelas membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

Dengan demikian *Ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.²⁷

5. Macam-macam Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-ain* atau sewa menyewa : seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat al-zimmah* atau upah mengubah menjahit pakaian. Keduanya disebut *al-Ijarah* dalam literatur arab

Jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat, dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba

²⁷Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 3* (Bandung : PT. Al MA'ARIF, 1987), h. 7

untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dll, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.²⁸

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah*, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua yaitu :

- a. *Ijarah 'ala al-manafi*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditinggali, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai, dll.
- b. *Ijarah 'ala al-'amaal* *ijarah*, yaitu *ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Oleh karena itu pembahasannya lebih dititik beratkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).

Kedua macam *ijarah* diatas yang memiliki perbedaan dimana yang pertama bersifat manfaat dan yang kedua bersifat pekerjaan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.²⁹

B. Nilai Sewa

1. Definisi Nilai Sewa

²⁸ Abdul Rahman Ghazaly, dkk. *FIQH MUAMALAT* (Jakarta: Prenadamedia, 2010), h. 279

²⁹ Ahmad Pahrudi, Jurnal “Analisis Penerapan Akad *Ijarah* Pada Pembiayaan *Ijarah* Di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia”. 2014

Nilai adalah alat yang menunjukkan alasan dasar bahwa cara pelaksanaan atau keadaan akhir tertentu lebih disukai secara sosial dibandingkan cara pelaksanaan atau keadaan akhir yang berlawanan, nilai memuat elemen pertimbangan yang membawa ide-ide seorang individu mengenai hal-hal yang benar, baik, atau diinginkan. Dalam pandangan para filsafat terkemuka di dunia, nilai sering dihubungkan dengan masalah kebaikan. Sesuatu hal dikatakan bernilai apabila sesuatu hal tersebut berguna, berharga, dan bermanfaat, sedangkan Sewamerupakan balas jasa yang diterima rumah tangga konsumen karena telah menyewakan tanahnya kepada pihak lain, misalnya perusahaan.³⁰

Makna dari Nilai Sewa adalah suatu alat balas jasa yang dalam kegiatan sewa menyewa, dimana dalam kegiatan sewa menyewa membutuhkan suatu nilai untuk mengetahui harga dari apa yang disewakan, contohnya yaitu penyewaan ruko, rumah, kendaraan, dan lain-lain. Nilai sewa sendiri merupakan acuan pokok untuk melihat seberapa baiknya proses dalam sewa-menyewa, karena untuk mengetahui apakah sewa menyewa tersebut memiliki prosedur yang baik yaitu dengan melihat nilai sewa dari kegiatan sewa menyewa tersebut.³¹

2. Definisi Sewa Menyewa (*Ijarah*)

³⁰Putu Yovina Sari Parthady dan M. Soeratno, "Nilai Sewa RUKO dua lantai dan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi di kota Denpasar" (Jurnal Penelitian Mahasiswa Universitas Gadjha Mada, 2013)

³¹Putu Yovina Sari Parthady dan M. Soeratno, *Op, cit.*

Menurut *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa yang artinya pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.³² Sedangkan Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*AL-ijarah*”. Berdasarkan pengertian tersebut, sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal ini, bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.³³ Sebagian ulama mengatakan bahwa manfaat yang disewa itu hendaklah jangan sampai mengandung lenyapnya sesuatu yang berupa zat, hanya harus semata-mata manfaat saja.³⁴

Menurut Sayyid Sabiq sewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakekatnya sewa adalah penjualan manfaat.³⁵ Maka sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual*. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang

³²W. J. S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), h. 937

³³Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), h. 52

³⁴Sulaiman Rasjid, *Fikih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012), h. 304

³⁵Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), h. 99

menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).³⁶

Istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *Mu'ajjir*, sedangkan orang menyewa disebut dengan "*Musta'jir*", benda yang disewakan diistilahkan dengan "*Ma'jur*" dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan dengan serahkan manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.³⁷

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwa transaksi sewa menyewa dapat dibenarkan atau di perbolehkan oleh Allah, karena dalam sewa menyewa hanya perpindahan manfaat (*Hak guna*) suatu benda, bukan perpindahan kepemilikan (*Hak milik*). Dalam sewa menyewa sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksi dan akadnya. Sehingga sewa bangunan ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah merupakan akad pengambilan hak manfaat atas ruko dengan memberi

³⁶Hamzah Yakub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV Diponegoro, 2012), h. 319-320

³⁷Chairuman Pasarribu, *Op. Cit.*, h. 52-53

wewenang untuk menggunakan ruko milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan di awal perjanjian antara kedua belah pihak.

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Hampir semua ulama dari ahli fiqh, baik salaf maupun khalaf sepakat bahwa *Ijarah* disyariatkan dalam islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al- Ashman dan Ibnu Ulayyah. Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *Ijarah* tersebut. Ibnu Rusyd, menetapkan boleh atau mubah terhadap hukum *ijarah*.³⁸ Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari Al- Quran dan Hadits, antara lain yaitu :

a. Dasar Hukum Al-Qur'an



Artinya : (26) salah seorang dari kedua wanita itu berkata : “ya bapakku ambilah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.

³⁸Fathurrahman Djmail, *Penerapan Hukum Perjanjian Di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), h. 152

(27) Berkatalah Dia (Syuaib) :“Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyaAllah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”. (Q.S Al-Qashash : 26-27)³⁹

Ayat ini merujuk pada keabsahan kontrak *ijarah*. Peristiwa ini menjadi Cerita tentang perjalanan Nabi Musaa as bertemu dengan kedua putri Nabi Ishaq, salah seorang putrinya meminta Nabi Musa as untuk disewa tenaganya/jasa guna mengembangkan domba, karena beliau adalah orang yang kuat dan terpercaya, dan ia (Musa) orang-orang yang saleh⁴⁰

Ayat tersebut di atas, menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembayaran upah sewa itu dilakukan dan kisah Nabi Syuaib dengan anaknya tersebut mengisyaratkan diperbolehkan melakukan transaksi perburuhan dengan memberikan imbalan tertentu.

b. Dasar Hukum Hadis Sewa Menyewa

Dari Abu Mas'ud al-Anshari Radhiyallahu 'anhu:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ ثَمَنِ الْكَلْبِ وَمَهْرِ الْبَغِيِّ وَخُلُوانِ الْكَاهِنِ

³⁹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman*(Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 388

⁴⁰M. Quraish Shihab, *Tafsir Al Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*, (Jakarta : Lentera Hati, 2002), Vol 10, Cet 1, h. 334-336

“Bahwa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang mengambil uang (hasil) penjualan anjing, upah pelacuran dan upah perdukunan.”

Dari Ibnu ‘Umar Radhiyallahu anhuma, ia berkata:

نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ عَسْبِ الْفَحْلِ

“Bahwa Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang ‘asbul fahl (yaitu mengambil upah dari menyewakan pejantan binatang untuk mengawini).”

4. Rukun Dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa

Rukun merupakan sesuatu pekerjaan yang harus dimulai sebelum melakukan pekerjaan. Rukun juga dapat dikatakan sebagai sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu. Rukun juga dapat dikatakan sebagai sesuatu yang harus dikerjakan dalam memulai suatu pekerjaan. Seperti halnya kegiatan yang dilakukandalam kehidupan sehari-hari, seperti halnya kegiatan sewa-menyewa didalam kegiatan sewa menyewa kita juga harus memerhatikan syariat-syariat Islam.

Kegiatan sewa menyewa memiliki Rukun dan syarat sah dalam pelaksanaanya agar terlaksana dengan baik dan benar, rukun sewa-menyewa hampir sama dengan rukun pinjam-meminjam, dan bila salah satu rukun ini tidak ada maka batal kegiatan sewa-menyewanya.⁴¹ Ketetapan rukun sewa-menyewa dan syarat sahnya sewa menyewa yaitu sebagai berikut :

a. Rukun Sewa Menyewa

⁴¹Rachmat Syafei, MA. *Fiqih Muamalah* (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2011), h. 124

1). Dua orang yang melakukan sewa menyewa

Dua orang ini merupakan orang yang baligh dan berakal, dimana mereka ini dianggap memiliki kemampuan atas diri sendiri maupun kemampuan mengelola hartanya.

2). Akad

Akad merupakan suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.

3). Pernyataan ijab dan kabul

Ijab merupakan pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan qbul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Contoh ijab adalah pernyataan yang menyewakan, “Saya telah menyewakan rumah ini kepadamu”. Contoh qabul, “Saya sewa rumahmu”. Atau “ Saya terima rumahmu”.⁴²

4). Sighat ijaroh adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuvalen, dengan cara penawaran dari pemilik aset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).⁴³

b. Syarat Sahnya Sewa Menyewa

⁴²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muammalah* (Jakarta : Kencana, 2012), h. 28

⁴³Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muammalah*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010), h. 253

Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali yang harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melaksanakan perjanjian pada umumnya.

Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'I dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu Dewasa (balig), perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang-orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).⁴⁴

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut:

1). Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa.

Maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah dan harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, maksudnya yaitu harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama

⁴⁴Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K. Lubis, S.H, *Perjanjin Dalam Islam*, (Semarang : Toha Putra, 2013), h. 53

waktu sewa menyewa berlangsung dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan).

2). Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.

Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk beli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.⁴⁵

A. Ruko

1. Definisi Ruko

Ruko adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat ber huni dan toko yang berarti ruang untuk kegiatan usaha, jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan titik tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dalam perkembangannya menjadi sangat pesat. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung kegiatan dalam skala ekonomi kecil.⁴⁶ Ruko atau rumah toko adalah suatu proyek konstruksi yang pada umumnya bertingkat antara dua lantai hingga lima lantai, dimana lantai-lantai bagian bawahnya digunakan

⁴⁵*Ibid*, h. 54

⁴⁶Devin Defriza Harisdan M. Dolok Lubis, Jurnal "*Identitas Fungsi Ruko Kesawan*" 2004.

sebagai tempat usaha ataupun kantor sementara, bagian atasnya dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.

Perkembangan perekonomian Indonesia pada saat ini bisa diukur oleh maraknya pembangunan pusat perdagangan. Keberadaan pusat perdagangan merupakan salah satu indikator paling nyata, kegiatan ekonomi masyarakat disuatu wilayah. Menurut bentuk fisik, pusat perdagangan dibagi menjadi dua yaitupasar tradisional dan pusat perbelanjaan modern. Dari sisi kepentingan ekonomi,semakin meningkatnya jumlah pusat perdagangan, baik yang tradisional maupunmodern mendorong terciptanya peluang pembangunan sebuah tempat usaha bagi masyarakat Indonesia untuk membuka usaha mereka. Maka Ruko sendiri menjadi suatu tujuan utama bagi para pelaku usaha di pasar, baik itu traditional maupun modern.⁴⁷

Perkembangan pembangunan ruko di Indonesia terjadi sangat pesat, dengan desain yang berbeda-beda, hal ini dikarenakan luas tanah dan lokasi tanah, Dalam mendirikan bangunan ruko ini, banyak faktor yang diperlukan untuk kelancaran pembangunan adalah ketersediaan dana atau anggaran biaya. Anggaran biaya adalah perhitungan banyaknya biaya yang diperlukan untuk bahan dan upah, serta biaya-biaya lain yang berhubungan dengan pelaksanaan bangunan atau proyek tersebut.

⁴⁷ Rosetyadi Artistryan Firdausa, Jurnal “*Pengaruh Modal Awal, Lama Usaha dan Jam Kerja Terhadap Pendapatan Pedagang Kios Di Pasar Bintaro Demak*”. 2012

Kegiatan dalam pembangunan ruko ini juga harus memilih tempat yang strategis untuk mudah di jangkau, dan para pelaku usahapun harus pintar dan cekatan dalam memilih letak posisi ruko yang akan di tempati sebagai tempat mereka membuka usaha. Tempat yang strategis tersebut tidak dapat diperoleh pedagang secara cuma-cuma . Pedagang tersebut harus memiliki tempat tersebut dengan membeli atau dengan menyewanya.⁴⁸

2. Fungsi Ruko

Fungsi Ruko yaitu adalah sebuah rumah dan toko, di mana ruko bisa dijadikan sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha untuk orang yang membeli ataupun menyewa ruko tersebut. Jadi jika dahulu kita memisahkan antara rumah/tempat tinggal dengan toko/tempat usaha mencari rejeki, namun kini antara rumah dan toko seakan dua kekasih yang tidak dapat dipisahkan. Nampak disepanjang jalan hampir disetiap kota berjejer rumah yang saat ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja, namun juga merupakan tempat orang beraktivitas sehari-hari terutama dalam hal usaha dan kerja.

Fungsi ruko menurut *Andi A. Wicaksono* “Rumah Toko atau lebih sering disebut sebagai ruko merupakan suatu hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atasnya di gunakan sebagai tempat tinggal pemilik dari ruko tersebut.

⁴⁸Fildzah Octamala, Suharnoko, dan Endah Hartati, Jurnal “*Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan*”. 2014

Sehingga ruko tersebut bisa dikatakan memiliki fungsi yang ganda. Fungsi ganda dari ruko inilah sehingga kini orang tidak lagi sekedar menyebut rumah atau toko saja, namun telah tren dengan sebutan RUKO (Rumah Toko).⁴⁹

Banyak hal yang telah melatari munculnya rumah yang berfungsi ganda ini, selain karena faktor semakin sempitnya lahan tanah perkotaan juga karena masa kini telah banyak jenis pekerjaan atau usaha yang tidak memerlukan ruangan yang besar dalam menjalankan ruangan yang besar dalam menjalankan bisnis dan usahanya yang di dukung oleh perkembangan dan kemajuan teknologi masa kini.

Selain itu orang-orang telah lebih pintar dalam memanfaatkan fungsi rumah menjadi ganda untuk meningkatkan kualitas hidup pemilik dan penghuni rumah. Dengan tempat tinggal dan tempat usaha di jadikan satu, maka tercipta efisiensi tenaga, waktu, tempat dan modal. Namun demikian walaupun rumah dan toko menjadi satu, kegiatan usaha tetap harus dipisahkan, misalnya untuk tempat tinggal dan kumpul keluarga memakai lantai atas, sedangkan untuk kegiatan usaha memakai lantai paling bawah. Sehingga kegiatan usaha di lantai bawah akan lebih mudah diakses oleh client, customer dan relasi, selain penjelasan diatas ruko sendiri masih memiliki beberapa fungsi lainnya yaitu diantaranya adalah :

⁴⁹Ari Widyati Purwantiasning, Jurnal "Kajian Tentang Alih Fungsi Hunian Menjadi Tempat Usaha" 2012

- a. Mengurangi ketidak tertiban pedagang Kaki Lima yang berjualan di sembarang tempat.
- b. Untuk menyambung silaturahmi antara pedagang dan penjual.
- c. Menjadi tempat penyimpanan barang-barang yang akan di perjualbelikan.⁵⁰

B. Lokasi

1. Definisi Lokasi

Lokasi adalah tempat dimana suatu usaha atau aktivitas usaha dilakukan. Faktor penting dalam pengembangan suatu usaha adalah letak lokasi terhadap daerah perkotaan, cara pencapaian dan waktu tempuh lokasi ke tujuan. Kebijakan dalam penentuan lokasi untuk suatu usaha harus mengacupada kemudahan akses bagi konsumen. Pemilihan lokasi yang tepat akan membawa dampak peningkatan penjualan kepada konsumen.

Bagi seorang pembeli, sangat penting untuk memperhatikan apakah lokasi pasar mudah di akses. Dari jarak apakah cukup untuk menghemat biaya transportasi. Kemudahan menjangkau lokasi merupakan salah satu penentu pembeli menentukan pilihannya. Lokasi berarti berhubungan dengan di mana perusahaan harus bermarkas dan melakukan operasi.⁵¹

⁵⁰Devin Defriza Harisdani M. Dolok Lubis, Jurnal *"Identitas Fungsi Ruko Kesawan"*. 2004

⁵¹Lupiyoadi, Rambat, *Manajemen Pemasaran Jasa* (Jakarta, PT. Salemba Empat, 2001) hal. 61-62

Lokasi yaitu keputusan yang dibuat perusahaan berkaitan dengan dimana operasi dan staffnya akan ditempatkan.⁵²

Lokasi berarti berhubungan dengan dimana perusahaan harus bermarkas dan melakukan operasi atau kegiatannya.⁵³ Pemilihan lokasi merupakan faktor bersaing yang penting dalam usaha menarik pelanggan (Kotler, 2007). Pertama yang dilakukan adalah memilih daerah di mana toko akan dibuka, kemudian kota tertentu, baru kemudian lokasinya. Lokasi adalah tempat toko yang paling menggantungkan yang dapat dilihat dari jumlah rata-rata khalayak yang melewati toko itu setiap harinya, persentasi khalayak yang mampir ke toko. Persentasi mampir dan kemudian membeli serta nilai pembelian per penjualan.⁵⁴ Berdasarkan beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi adalah suatu keputusan yang dibuat oleh perusahaan yang berkaitan dengan dimana akan bertempat, beroperasi, dan dimanakah ia akan menempatkan para staffnya tersebut.

2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi

Lokasi merupakan faktor yang cukup berperan dalam membentuk pola distribusi ruko. M. Grahanda (2010) mengatakan lokasi keberadaan ruko cukup menjadi jaminan akan keberlanjutan ekonomi dari ruko tersebut

⁵²*Ibid* hal. 72

⁵³*Ibid* hal. 80

⁵⁴Fifyanita Ghanimata, *Op. Cit.*, 2012

karena pemilihan lokasi pembangunan ruko haruslah melihat perkembangan wilayah dari lokasi tersebut. Wilayah dengan tingkat perkembangan tinggi lebih cenderung memiliki fasilitas dan infrastruktur pendukung yang lengkap dan lebih menunjang kebutuhan hidup masyarakat, serta memiliki kepadatan penduduk yang tinggi pula.

Sebaliknya, wilayah tingkat perkembangan wilayah rendah memiliki kualitas dan kuantitas fasilitas dan infrastruktur jauh di bawah wilayah dengan perkembangan tinggi dan relative memiliki kepadatan penduduk yang rendah.⁵⁵ Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi atau perlu dipertimbangkan dalam pemilihan tempat atau lokasi diantaranya adalah sebagai berikut:

- 
- a. Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi umum.
 - b. Visibilitas, misalnya lokasi yang dapat dilihat dengan jelas dari tepi jalan.
 - c. Lalu lintas (traffic), dimana ada dua hal yang perlu dipertimbangkan :
 - 1) Banyak orang lalu lalang bisa memberikan peluang besar terjadinya impuls buying.

⁵⁵Vina Octaryan dan Dodi Widiyanto, Jurnal “*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko Di Kota Mataram*”. 2011

- 2) Kepadatan dan kemacetan lalu lintas bisa pula menjadi hambatan misalnya terdapat pelayanan kepolisian, pemadam kebakaran, atau ambulance.
- 3) Tempat parkir yang luas dan aman.
- 4) Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas untuk perluasan usaha dikemudian hari.
- 5) Lingkungan, yaitu daerah sekitar yang mendukung jasa yang ditawarkan. Misalnya warung makan yang berdekatan dengan daerah kost, asrama mahasiswa, atau perkantoran.
- 6) Persaingan, yaitu lokasi pesaing.⁵⁶

3. Syarat-syarat Lokasi

Syarat merupakan sebagai tuntutan atau permintaan yang harus dipenuhi, dimana segala sesuatu yang perlu menjadi syarat tersebut harus ada sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang dilakukan. (Menurut Akhmad, 1996) Syarat dalam pemilihan lokasi merupakan acuan dalam memperoleh keberhasilan usaha di masa yang akan datang. Lokasi yang strategis membuat konsumen konsumen lebih mudah dalam menjangkau dan juga keamanan yang terjamin.⁵⁷

Dengan demikian, maka ada hubungan antara lokasi yang strategis dengan daya tarik konsumen untuk melakukan transaksi jual beli.

⁵⁶Tjiptono, *Manajemen Jasa*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2000) h. 42

⁵⁷Fifyanita Ghanimata, Jurnal "*Analisis Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian*". 2012

Kecerdasan pelaku usaha dalam memilih lokasi yang baik akan mendapatkan suatu peluang yang baik pula dalam membuka suatu usaha, untuk mendapatkan lokasi yang baik maka terdapat syarat-syarat dalam pemilihan lokasi, yaitu diantaranya adalah :

a. Sentralis

Yaitu lokasi sebuah perusahaan yang terletak di tengah-tengah tempat pelayanan umum, misalnya pasar, sekolah. Dekat dan jauh disini harus diartikan berdasarkan syarat-syarat angkutan yaitu kenyamanan, waktu, dan biaya, meskipun jaraknya jauh, kalau dapat dicapai dalam waktu singkat dan nyaman serta dengan biaya murah, maka jarak itu adalah dekat. Sebaliknya, jarak yang dekat akan menjadi jauh kalau untuk mencapainya diperlukan waktu lama dan perjalanan yang tidak enak dan dengan biaya mahal.

b. Aksesibilitas

Syarat aksesibilitas itu harus mudah ditemukan dan mudah dicapai. Lokasi yang tepat adalah di sepanjang jalan raya atau poros kota-kota yang terletak di sepanjang jalan-jalan itu dengan sendirinya akan dilalui masyarakat, sehingga memenuhi persyaratan aksesibilitas yaitu mudah ditemukan dan mudah ditemui.⁵⁸

C. Harga

⁵⁸R. G Soekadijo *Anatomi Pariwisata* (Jakarta : GRAMEDIA Pustaka Utama , 2000) h. 104-107

1. Definisi Harga

Dalam menafsirkan konsep tentang harga tentu mempunyai banyak penafsiran, di dalam ekonomi teori, pengertian harga, nilai (*valu*), dan utility merupakan konsep yang saling berhubungan. Utility ialah suatu atribut yang melekat pada suatu barang, yang memungkinkan barang tersebut dapat memenuhi kebutuhan, keinginan dan memuaskan konsumen. Value adalah nilai suatu pruduk untuk ditukarkan dengan produk lain. Sekarang ini, ekonomi kita tidak melakukan barter lagi, akan tetapi sudah menggunakan uang sebagai ukuran yang disebut harga. Jadi, harga (*price*) adalah nilai suatu barang yang dinyatakan dengan uang.⁵⁹

Harga menurut Kotler dan Amstrong adalah sejumlah uang yang ditukarkan untuk sebuah produk atau jasa. Lebih jauh lagi, harga adalah sejumlah nilai yang konsumen tukarkan untuk sejumlah manfaat dengan memiliki atau menggunakan suatu barang atau jasa.⁶⁰ Menurut William J. Stanton, mendefinisikan harga sebagai jumlah uang (kemungkinan ditambah beberapa barang) yang dibutuhkan untuk memperoleh beberapa kombinasi sebuah produk dan pelayanan yang menyertainya.⁶¹

Harga dalam perjanjian sewa-menyewa adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian atas benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa

⁵⁹Buchari Alma, *Manajemen Pemasaran & Pemasaran Jasa*, (Bandung : Alfabeta, 2016) h.169

⁶⁰Philip Kotler dan Kevin Lane, *Manajemen Pemasaran*, Edisi 13, Jilid 2, (Jakarta : Erlangga, 2012), h.67

⁶¹Fajar Laksana, *Manajemen Pemasaran, Edisi Pertama*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2008), h.115

tidak mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Setelah jangka waktu sewa-menyewa berakhir, maka barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila jangka waktu sewa-menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan atas waktu, harga dan barang.⁶²

Berdasarkan beberapa definisi diatas, maka harga merupakan jumlah uang yang diperlukan sebagai penukar berbagai kombinasi produk dan jasa, dengan demikian maka suatu harga haruslah dihubungkan dengan bermacam-macam barang dan/atau pelayanan, yang ahirnya akan sama dengan sesuatu yaitu produk dan jasa.⁶³

2. Tujuan Penetapan Harga

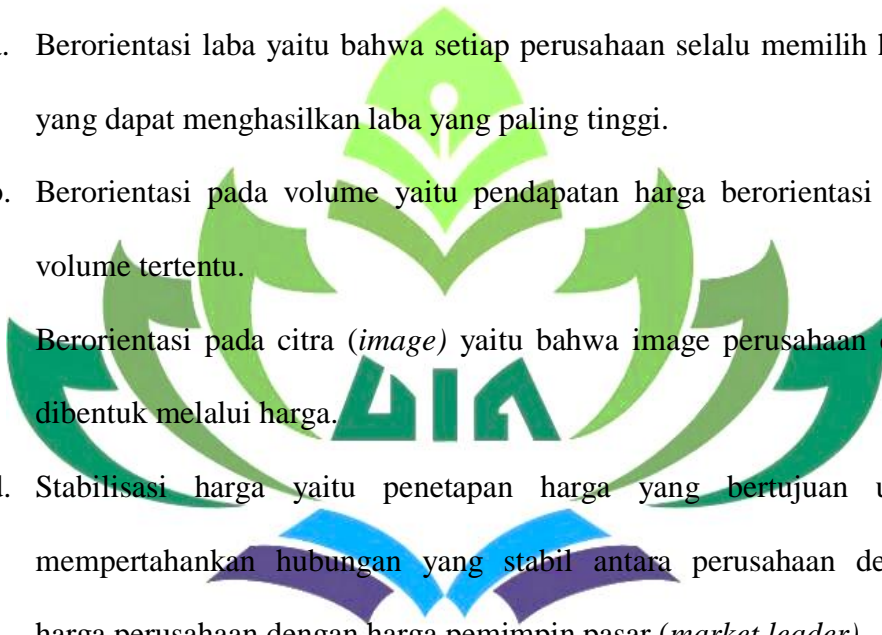
Menjalankan sebuah kegiatan bisnis jual beli tidak akan terlepas dari permasalahan harga. Harga memegang peran penting dalam terjadinya kesepakatan jual beli dari produsen ke tangan konsumen. Melalui penetapan harga, akan terlihat posisi kelayakan produk dari nilai ekonomisnya. Karena permasalahan ini, perusahaan biasanya mengadakan penetapan harga yang disepakati sebelum barang beredar di pasaran. Untuk sebuah proses penetapan harga, suatu bisnis harus memiliki wawasan

⁶²Muhammad Birusman Nuryadin, Jurnal "*Harga Dalam Perspektif Islam*". 2007

⁶³*Ibid*, h.115

tentang kondisi produk, keuangan, dan hasil akhir berupa profit atau keuntungan yang ingin dicapai.⁶⁴

Tujuan penetapan harga menurut Machfoedz (2005) “Tujuan dari penetapan harga adalah untuk mencapai target perusahaan, mendapatkan laba dari penjualan, meningkatkan serta meluaskan target pemasaran. Penetapan harga suatu produk atau jasa tergantung dari tujuan perusahaan atau penjual yang memasarkan produk tersebut. Sedangkan menurut Tjiptono (2002) tujuan penetapan harga adalah :

- 
- a. Berorientasi laba yaitu bahwa setiap perusahaan selalu memilih harga yang dapat menghasilkan laba yang paling tinggi.
 - b. Berorientasi pada volume yaitu pendapatan harga berorientasi pada volume tertentu.
 - c. Berorientasi pada citra (*image*) yaitu bahwa *image* perusahaan dapat dibentuk melalui harga.
 - d. Stabilisasi harga yaitu penetapan harga yang bertujuan untuk mempertahankan hubungan yang stabil antara perusahaan dengan harga perusahaan dengan harga pemimpin pasar (*market leader*).
 - e. Tujuan lainnya yaitu menetapkan harga dengan tujuan mencegah masuknya pesaing, mempertahankan loyalitas konsumen, mendukung penjualan ulang atau menghindari campur tangan pemerintah.pada

⁶⁴Shofia Amaliani Islami, Jurnal “Pengaruh Penetapan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen (Survei Pada Toko Tas Henny Pasar Kota Kembang Bandung)”. 2015

dasarnya ada beraneka ragam tujuan penetapan harga, berikut beberapa diantaranya.⁶⁵

1). *Survival*(keberlangsungan hidup)

Salah satu tujuan pokok penetapan harga adalah demi *survival* (kelangsungan hidup) perusahaan. Dalam konteks ini, biasanya harga secara temporer ditetapkan murah, kadangkala lebih rendah dari pada biaya, dalam rangka mendorong terjadinya penjualan. Kebanyakan organisasi dapat (atau terpaksa) mentolerir kerugian dalam jangka pendek demi kelangsungan hidup dalam jangka panjang. Hal ini terutama dialami dalam periode sulit, seperti pergolakan internal dan krisis ekonomi. Serendah-rendahnya harga haruslah dapat menutupi biaya variabel. Tujuan *survival* biasanya ditempuh dengan harapan situasinya bersifat sementara dan akan segera kembali normal.

2). Laba

Asumsi teori ekonomi klasik adalah setiap perusahaan berusaha memaksimalkan laba. Dalam praktik, tujuan seperti ini sulit diwujudkan karena begitu banyak variabel yang mempengaruhi tingkat penjualan. Oleh karena itu, tujuan laba biasanya dinyatakan dalam bentuk nilai rupiah atau persentase pendapatan penjualan

⁶⁵Fandi Tjiptono, *Pemasaran Esensi & Aplikasi*, (Yogyakarta : Andi, 2016), h. 220-222

yang dipandang memuaskan atau realistis dicapai oleh pemilik dan manajemen puncak perusahaan.

3) *Return On Investment (ROI)* (Laba Atas Investasi)

Tujuan berorientasi pada ROI dinyatakan dalam bentuk rasio laba terhadap investasi total yang dikeluarkan perusahaan dalam riset dan pengembangan, serta fasilitas produksi dan aset yang mendukung produk bersangkutan.

4). Pangsa Pasar

Perusahaan seringkali menetapkan peningkatan pangsa pasar sebagai tujuan penetapan harga. Pangsa pasar dapat berupa pangsa pasar relatif dan pangsa pasar absolut. Pangsa pasar relatif adalah perbandingan antara penjualan produk perusahaan dan penjualan produk pesaing utama. Sedangkan pangsa pasar absolut adalah perbandingan antara penjualan produk perusahaan dan penjualan industri secara keseluruhan.⁶⁶

5). Aliran Kas

Sebagian perusahaan menetapkan harga agar menghasilkan kas secepat mungkin. Tujuan ini biasanya dipilih manakala perusahaan bermaksud menutup biaya pengembangan produk secepatnya. Selain itu, apabila siklus hidup produk diperkirakan

⁶⁶*Ibid*, h.225

berlangsung singkat, maka tujuan ini dapat menjadi pilihan strategik.

6). Status Quo (kondisi yang ada pada saat ini)

Dalam kasus-kasus tertentu, perusahaan berada dalam posisi kompetitif yang berharap dapat mempertahankan status quo. Tujuan status quo bisa berfokus pada sejumlah dimensi, seperti mempertahankan pangsa pasar tertentu, menyamai harga pesaing, mewujudkan stabilitas harga, dan mempertahankan citra publik yang bertujuan membantu perusahaan menekan resiko dengan jalan menstabilisasikan penetapan produk. Kompetisi pun dapat beralih dari harga ke persaingan berbasis non-harga.

7). Kualitas Produk

Citra kualitas produk dapat dibentuk melalui strategi penetapan harga. Harga mahal contohnya, kerap kali dijadikan indikator kualitas tinggi oleh para konsumen. Upaya menghasilkan produk berkualitas tinggi biasanya membutuhkan biaya besar, diantaranya biaya riset dan pengembangan, serta biaya bahan baku yang digunakan. Kendati demikian, apabila konsumen mempersepsikan produk dan merek spesifik berkualitas tinggi, maka produk dan merek bersangkutan berpeluang *survive* lebih besar dalam pasar yang sangat kompetitif. Konsumen mempertimbangkan merek dan

produk tersebut sekalipun harganya lebih mahal. Sedangkan Menurut Kasmir, tujuan penetapan harga antara lain:⁶⁷

a). Untuk Bertahan Hidup

Artinya dalam kondisi tertentu terutama dalam kondisi pesaingan yang tinggi. Dalam hal ini perusahaan menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk dan jasa yang ditawarkan laku dipasaran.

b). Memaksimalkan Laba

Tujuan penetapan harga ini dengan mengharapkan penjualan yang meningkatkan laba dapat ditingkatkan.

c). Memperbesar Market Share

Penentuan harga ini dengan harga yang murah. Sehingga diharapkan jumlah konsumen meningkat dan diharapkan pula konsumen pesaing beralih ke produk yang ditawarkan.

d). Mutu Produk

Tujuan dalam hal ini adalah untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang tinggi dan biasanya harga ditentukan setinggi mungkin.

⁶⁷Kasmir, *Pemasaran Bank, Edisi Pertama*, (Jakarta, : Kencana, 2005), h.153-155

e). Karena Pesaing

Penentuan harga dengan melihat harga pesaing. Tujuannya adalah agar harga yang ditawarkan jangan melebihi harga pesaing.

f). Pertumbuhan penjualan maksimum

g). Unggul dalam suatu produk.⁶⁸

3. Faktor-faktor yang perlu Dipertimbangkan dalam Penetapan Harga

Secara umum didalam penetapan harga perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya, baik langsung maupun tidak langsung. Faktor yang mempengaruhi secara langsung, adalah harga bahan baku, biaya produksi, biaya pemasaran, adanya peraturan pemerintah, dan faktor lainnya. Faktor yang tidak langsung, namun erat hubungannya dalam penetapan harga, adalah harga produk sejenis yang dijual oleh para pesaing.⁶⁹

Selain itu dalam penetapan harga perlu juga mempertimbangkannya, pertimbangan dalam penetapan harga dapat dikategorikan dalam duakelompok, yaitu faktor internal perusahaan dan faktor eksternal.⁷⁰

⁶⁸Fajar Laksana, *Manajemen Pemasaran, Edisi Pertama*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2008), h.116

⁶⁹Muhammad Fakhru Rizky Dan Hanifa Yasin, Jurnal “*Pengaruh Promosi Dan Harga Terhadap Minat Beli Perumahan Obama Pt. Nailah Adi Kurnia SEI Mencirim medan*”. 2014

⁷⁰Fandi Tjiptono, *Pemasaran Esensi & Aplikasi*, (Yogyakarta : Andi, 2016), h.223

d. Faktor Internal Perusahaan

Faktor internal merupakan lingkungan internal yang terdiri dari kekuatan dan kelemahan yang ada didalam organisasi tetapi biasanya tidak dalam pengendalian jangka pendek dari manajemen puncak. Lingkungan internal terdiri dari keuangan dan Akuntansi, SDM, Pemasaran, Operasi, Dan Penelitian/Pengembangan.

Menurut Lawrence dan Wiliam (1998). Lingkungan internal adalah lingkungan organisasi yang berada di dalam organisasi tersebut dan secara normal memiliki implikasi yang langsung dan khusus pada perusahaan. Analisis lingkungan internal perusahaan didefinisikan sebagai suatu proses perencanaan strategi yang mengkaji bidang pemasaran, distribusi perusahaan, penelitian, pengembangan, produksi, operasi, sumber daya dan karyawan perusahaan.⁷¹

Dalam faktor lingkungan internal terdapat beberapa faktor mendasar yang mempengaruhi perusahaan dalam menentukan harga dari setiap produk yang dihasilkan, seperti:

1). Tujuan pemasaran perusahaan

Faktor utama yang menentukan dalam penetapan harga adalah tujuan pemasaran perusahaan. Tujuan tersebut bisa berupa mempertahankan kelangsungan hidup (*survival*) perusahaan, aliran

⁷¹Dedi Septiadi Gunawan, Taher Alhabsji, dan Kusdi Rahardjo, Jurnal “Analisis Lingkungan Eksternal Dan Internal Dalam Menyusun Startegi Perusahaan (Studi Perencanaan Strategi Komoditi Kelapa Sawit Pada PT. Perkebunan Nusantara III (Persero)). 2014

kas, atau *Return On Investment*(ROI) saat ini; menjadi pemimpin pangsa pasar; menciptakan kepemimpinan dalam hal kualitas produk; mengatasi persaingan; melaksanakan tanggung jawab sosial; membantu penjualan produk lainnya; dan lain-lain.

2). Strategi bauran pemasaran

Harga hanyalah salah satu komponen dari bauran pemasaran. Oleh karena itu, harga terintegrasi, konsisten, dan saling mendukung dengan bauran pemasaran lainnya, yaitu distribusi, dan promosi. Karakteristik produk, misalnya, berpengaruh terhadap penetapan harga.

3). Biaya

Biaya merupakan faktor yang menentukan harga minimal yang harus ditetapkan agar perusahaan tidak mengalami kerugian. Oleh karena itu, setiap perusahaan pasti menaruh perhatian besar pada aspek struktur biaya (tetap dan variabel), serta jenis-jenis biaya lainnya.⁷²

4). Pertimbangan organisasi

Manajemen perlu memutuskan siapa didalam organisasi yang harus menetapkan harga. Setiap perusahaan menangani masalah penetapan harga menurut caranya masing-masing. Pada perusahaan kecil, umumnya harga ditetapkan oleh manajemen

⁷²*Ibidd*, h. 224

puncak. Pada perusahaan besar, seringkali masalah penetapan harga ditangani oleh divisi atau manajer suatu lini produk.

e. Faktor Eksternal

Faktoreksternal merupakan lingkungan bisnis yang melengkapi operasi perusahaan yang dari padanya muncul peluang dan ancaman. Faktor ini mencakup lingkungan industri dan lingkungan bisnis makro, yang membentuk keadaan dalam organisasi dimana organisasi ini hidup. Didalam perkembangan perusahaan tidak akan lepas dari pengaruh eksternal maupun internal perusahaan, Secara garis besar sebuah perusahaan akan dipengaruhi oleh lingkungan perusahaan, baik itu eksternal maupun internal.⁷³

Menurut David (2010) dan Duncan (1972) menjelaskan yang dimaksud dengan lingkungan eksternal perusahaan (*external business environment*) adalah berbagai faktor yang berada di luar organisasi perusahaan pada saat membuat keputusan, sedshngksn menurut Pearce II dan Robinson (2013) mendefinisikan lingkungan eksternal merupakan faktor-faktor diluar kendali yang mempengaruhi pilihan perusahaan mengenai arah dan tindakan, yang pada akhirnya juga mempengaruhi struktur organisasi pada proses internalnya

Faktoryang perlu diperhatikan dengan seksama oleh perusahaan dalam penetapan harga dari setiap produk yang diproduksi yaitu faktor

⁷³Dedi Septiadi Gunawan, Taher Alhabsji, dan Kusdi Rahardjo, Jurnal. *Op.Cit.*, 2014

lingkungan Eksternal, karena dalam faktor ini terdapat tiga faktor utama yaitu :⁷⁴

1). Karakteristik Pasar dan Permintaan

Setiap perusahaan perlu memahami sifat pasar dan permintaan yang dihadapinya, apakah termasuk pasar persaingan sempurna, monopolistik, oligopoli, atau monopoli. Faktor lain yang tidak kalah pentingnya adalah elastisitas permintaan, yang mencerminkan sensitivitas permintaan terhadap perubahan harga. Pada umumnya konsumen tidak akan terlalu sensitif terhadap harga manakala:

- a). Produk yang dibelinya tergolong unik, eksklusif, prestisius, atau berkualitas tinggi
- b). Tidak terdapat produk substitusi
- c). Pengeluaran total untuk produk bersangkutan relatif rendah dibandingkan penghasilan total
- d). Biaya pembelian ditanggung bersama dengan pihak lain.

2). Persaingan

Menurut Porter, ada 5 kekuatan pokok yang berpengaruh dalam persaingan sebuah industri, yaitu persaingan dalam industri yang bersangkutan, produk substitusi, pemasok, pelanggan dan ancaman pendatang baru.

⁷⁴*Ibid*,h.224

3). Unsur-unsur eksternal lainnya

Selain kedua faktor tersebut, maka perusahaan juga perlu memperhatikan dan mempertimbangkan faktor lainnya seperti, kondisi ekonomi suatu Negara karena terdapat berbagai fenomena dapat mempengaruhi arus perekonomian secara endemik seperti inflasi, resesi maupun tingkat bunga bank, peraturan dan kebijakan pemerintah terhadap sosial lainnya.

4. Penetapan Harga dalam konsep Islam

Melihat sejarah dan praktek perdagangan yang diajarkan Rasulullah SAW, jelaslah bahwa dalam Islam harga sesungguhnya menjadi bagian yang tidak boleh diintervensi. Hal ini sebagai upaya dalam pembentukan harga yang adil (*qimah al adl*) yang sesuai dengan kekuatan permintaan dan penawaran pasar.⁷⁵ Dalam konsep Islam pertemuan antara permintaan dan penawaran tersebut harus sesuai dengan prinsip rela sama rela, tidak ada pihak yang terpaksa dan dirugikan secara dzolim pada tingkat harga tertentu.⁷⁶

Teori harga dalam Islam pertama kali terlihat dalam hadis yang menceritakan bahwa ada sahabat yang mengusulkan kepada Nabi untuk menetapkan harga dipasar, Rasulullah menolak tawaran itu dan mengatakan bahwa harga dipasar tidak boleh ditetapkan, karena Allah lah yang

⁷⁵Wibowo Sukarno, *Ekonomi Ikro Islam*, (Bandung : Pustaka Setia, 2013), h.211

⁷⁶Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013), h.176

menentukannya, sungguh menakjubkan teori Nabi tentang harga dan pasar. Kekaguman ini karna ucapan Nabi SAW, itu mengandung pengertian bahwa harga pasar itu sesuai dengan kehendak Allah.

Menurut Pakar Ekonomi kontemporer teori inilah yang diadopsi oleh Bapak Ekonomi Barat, Adam Smith dengan nama teorinya *invisible hands*, menurut teori ini pasar akan diatur oleh tangan-tangan tidak kelihatan, oleh karna itu harga disebut berdasarkan dengan teori permintaan dan penawaran.

Harga juga dipengaruhi oleh tingkat kepercayaan terhadap orang-orang yang terlibat dalam transaksi. Bila seorang yang terpercaya dan dianggap mampu dalam membayar kredit, maka penjual akan senang melakukan transaksi dengan orang tersebut. Tapi bila kredibilitas seseorang dalam masalah kredit telah diragukan, maka penjual akan ragu untuk melakukan transaksi dengan orang tersebut dan cenderung memasang harga tinggi.

Pada masa Khulafah Rasyiddin, para Khalifah pernah melakukan intervensi pasar, baik pada sisi *supply* maupun *demen*. Investasi ini dilakukan para khalifah dari sisi *supply* ialah mengatur jumlah barang yang ditawarkan seperti yang dilakukan oleh Khalifah Umar Ibn al-Khatib ketika mengimpor gandum dari Mesir untuk mengendalikan harga gandum di Madinah. Sedangkan intervensi di sisi *demand* dilakukan dengan menanamkan sikap sederhana dan menjauhkan diri dari sifat konsumerisme. Intervensi pasar juga dilakukan dengan pengawasan pasar (*hisbah*). Dalam pengawasan pasar

ini Rosulullah menunjuk Said Ibn Zaid Ibn Al-Ash sebagai kepala pusat pasar di Mekah.⁷⁷

Harga merupakan salah satu variabel dari pemasaran atau penjualan. Islam memberikan kebebasan dalam harga yang artinya segala bentuk konsep harga yang terjadi dalam transaksi jual beli diperbolehkan dalam ajaran islam, selama tidak ada dalil yang melarangnya, dan selama harga tersebut terjadi atas dasar keadilan dan suka sama suka antara penjual dan pembeli. Hal ini ditegaskan dalam firman Allah Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275 yaitu:⁷⁸



مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا لَا يَقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كُلُّونَ الَّذِينَ
ءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ الْمَسْ
حَبُّ فَأُولَئِكَ عَادُوا إِلَى اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَاَنْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَا
خَلِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارُ أَص

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba),

⁷⁷Heri Sudarsono, *Konsep Ekonomi Islam*, (Jogjakarta : Ekonisia, 2004) Cet 1, h. 32

maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah (2): 275)

Berdasarkan ayat diatas, bahwa jual beli jelas dihalalkan dalam islam.

Keterangan lain menyebutkan penjualan islami baik yang bersifat barang maupun jasa, terdapat norma, etika, agama, dan perikemanusiaan yang menjadi landasan pokok bagi pasar islam yang bersih, yaitu:⁷⁹

- a. Larangan menjual/memperdagangkan barang-barang yang diharamkan
- b. Bersikap benar, amanah dan jujur
- c. Menerapkan kasih sayang
- d. Menerapkan keadilan dan mengharamkan riba
- e. Menerangkan toleransi dan persaudaraan.

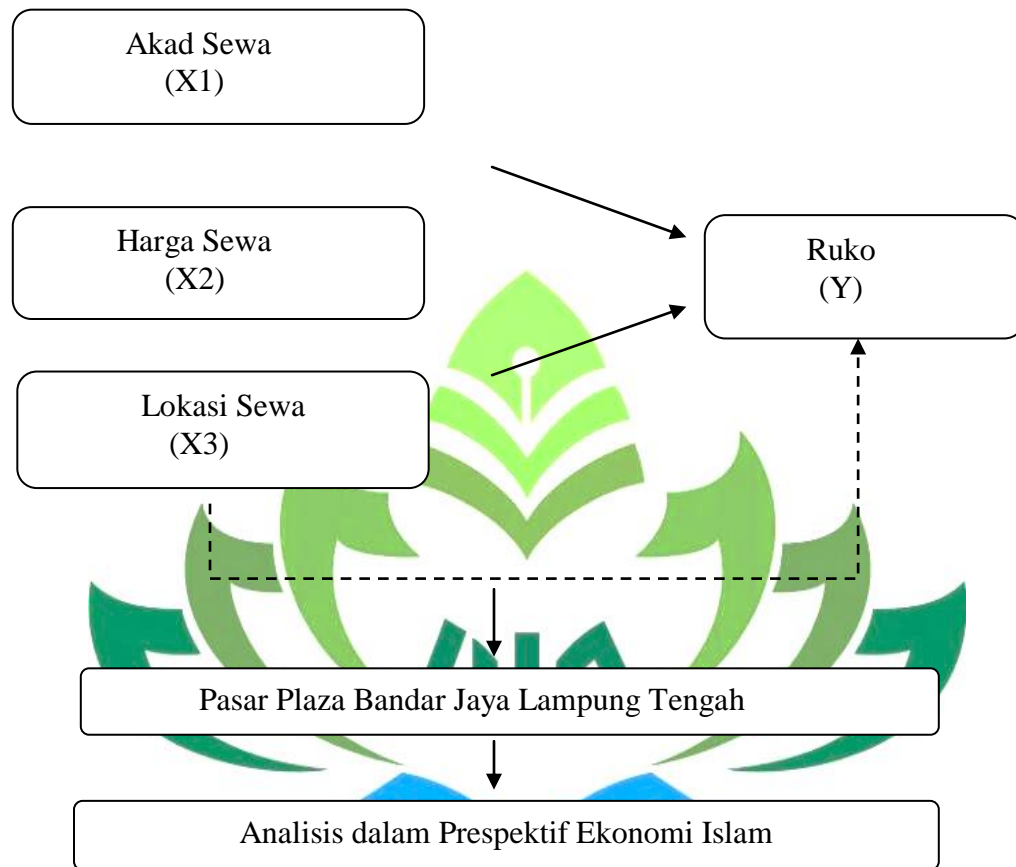


⁷⁹Yusuf Qawardhi, *Op.Cit*, h.189s

D. Kerangka Penelitian

Untuk memperjelas maksud dalam penelitian ini maka di buatlah kerangka pikir yaitu:

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran



Sebagaimana kerangka pikir di atas, penelitian ini mengacu pada Prespektif Ekonomi Islam, tempat atau objek penenlitian di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah pada para pedagang yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar

Jaya Lampung Tengah. Pengaruh Nilai sewa ruko terhadap penyewaan ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya. Nilai Sewa yaitu akad sewa, harga sewa, dan lokasi sewa. Sedangkan ruko merupakan suatu bangunan yang memiliki peran penting didalam kebutuhan untuk usaha berdagang di Pasar Plaza Bandar Jaya.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang bertemakan tentang praktek sewa menyewa dan faktor yang mempengaruhi nilai sewa telah banyak dilakukan oleh para ahli pemasaran khususnya dibidang tersebut. Penelitian terdahulu bertujuan untuk membandingkan dan memperkuat atas hasil analisis yang dilakukan yang merujuk pada beberapa studi yang berkaitan langsung maupun tidak langsung. Penelitian terdahulu adalah sebagai referensi bagi peneliti untuk menyusun penelitiannya sehingga memiliki dasar yang kuat dan pernah teruji sebelumnya. Meskipun memiliki beberapa perbedaan mengenai variabel yang telah digunakan dalam setiap penelitian dan terkadang memiliki jawaban analisis yang berbeda.

Penelitian terdahulu ini bisa didapatkan dari berbagai sumber yang berasal dari jurnal internasional maupun jurnal nasional. Oleh sebab itu, dalam hal membuat sesuatu penelitian yang bersifat ilmiah dan agar dapat dipertanggungjawabkan hasilnya hendaknya peneliti menjadikan penelitian terdahulu ini sebagai referensi dasar ilmu pengetahuan yang akan digunakan. Berikut ini merupakan penelitian terdahulu dari dalam negeri yang disajikan dalam bentuk **Tabel 2.1** sebagai berikut :

No	Nama	Judul Penelitian	Alat Analisis	Hasil Penelitian
1	Adrian Sutawija ya (2004)	Analisis Faktor- Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang	SPSS	Faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan yang terakhir adalah faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang sebagai lokasi obyek penelitian.
2	Akto Hariawan	Sistem Informasi Sewa Kios Dan	SPSS	Dari hasil yang telah dijelaskan pada

	, Riefky Ardiyan Bayuhuto mo (2014)	Los Pada Pasar Sentra Agrobisnis Sadartani Di Desa Ajibarang Kulon		bab-bab sebelumnya dalam Sistem Informasi Sewa Kios Dan Los Pada Pasar Sentra Agrobisnis Sadartani Di DesaAjibarang Kulon, dapat disimpulkan bahwa : a. Telah berhasil dibuat Sistem Informasi Sewa Kios Dan Los Pada Pasar Sentra Agrobisnis Sadartani Di Desa Ajibarang Kulon. b. Berdasarkan
--	---	--	--	---

				<p>hasil evaluasi</p> <p>pengujian aplikasi, tampilan <i>interface</i> sudah</p> <p>disepakati dan setiap tahapan pembuatan <i>interface</i> maupun <i>finishing</i> dari pengerjaan <i>interface</i>.</p> <p>c. Tingkat keamanan sistem cukup tinggi karena setiap pengguna wajib <i>login</i> terlebih dahulu untuk mendapatkan hak akses sesuai dengan status</p>
--	--	--	--	--

				<p>pengguna.</p> <p>d. Pembuatan aplikasi ini tanpa adanya keterkaitan dengan bank yaitu terjadinya kesepakatan antara pihak pemilik dengan penyewa dengan batas pembayaran kredit paling lama 3 tahun.</p>
3	<p>Agustina Hanafi, Zakaria Wahab (2016)</p>	<p>Pengaruh Komunikasi Pemasaran Terpadu Terhadap Keputusan Pembelian Pengunjung</p>	<p>SPSS</p>	<p>Berdasarkan hasil perhitungan dan analisis yang telah dilakukan pada babsebelumnya, maka diperoleh beberapa kesimpulan</p>

		<p>Serta</p> <p>Dampaknya</p> <p>Pada</p> <p>Keputusan</p> <p>Perpanjangan</p> <p>Sewa Penyewa</p> <p>Kios</p> <p>Di Palembang</p> <p>Square Mall</p> <p>(Ps Mall)</p>		<p>sebagai berikut:</p> <p>Pertama. Pada</p> <p>model</p> <p>dimana penyewa</p> <p>kios/tenant sebagai</p> <p>responden dapat</p> <p>diketahui bahwa:</p> <p>(1)</p> <p>KomunikasiPemas</p> <p>aran Terpadu yang</p> <p>dilakukan oleh PS</p> <p>Mall berpengaruh</p> <p>signifikan terhadap</p> <p>Keputusan</p> <p>Pembelian</p> <p>Pengunjung</p> <p>dengan persentase</p> <p>pengaruh sebesar</p> <p>46,1% dan sisanya</p> <p>sebesar 53,9%</p> <p>merupakan</p>
--	--	--	--	--

				<p>pengaruh dari faktor lain yang tidak diteliti; (2)</p> <p>Diketahui juga bahwa keputusan pembelian pengunjung ternyata tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan perpanjangan sewa penyewa kios; (3)</p> <p>Komunikasi pemasaran terpadu ternyata secara langsung juga tidak berpengaruh signifikan terhadap keputusan</p>
--	--	--	--	---

				<p>perpanjangan sewa penyewa kios; (4) Komunikasi pemasaran terpadu yang dilakukan oleh PS Mall berpengaruh signifikan terhadap keputusan pembelian pengunjung dengan persentase pengaruh sebesar 35,2% dan sisanya sebesar 64,8% merupakan pengaruh dari faktor lain yang tidak diteliti.</p>
4	Vina Octaryna,	Faktor-Faktor Yang	SPSS	Kota Mataram memiliki pola

	<p>Dodi</p> <p>Widiyant</p> <p>o</p> <p>(2011)</p>	<p>Mempengaruhi</p> <p>Pemilihan</p> <p>Lokasi</p> <p>Rumah Toko</p> <p>Di Kota</p> <p>Mataram</p>		<p>distribusi ruko</p> <p>yang tergolong</p> <p><i>highs cluster</i>. Jika</p> <p>dilihat secara</p> <p>parsial, terdapat</p> <p>variasi klaster</p> <p>spasial pada tiap</p> <p>klasifikasi tingkat</p> <p>perkembangan</p> <p>wilayah. Klaster</p> <p>spasial ruko yang</p> <p>terbentuk</p> <p>meliputi <i>hot spots</i>,</p> <p><i>cold spots</i>, dan</p> <p>211</p> <p><i>random</i>. <i>Hot spots</i></p> <p>terbesar berada</p> <p>pada wilayah</p> <p>dengan tingkat</p> <p>perkembangan</p> <p>wilayah klasifikasi</p>
--	--	--	--	--

				<p>tinggi mencapai 84,3 % dari 331 titik ruko <i>hot spots</i> di Kota Mataram. <i>Cold spots</i> lebih didominasi pada wilayah dengan klasifikasi sedang sebesar 57,4 % dari 251 titik ruko <i>cold spots</i></p>
5	Ahmad Mustafa (2017)	<p>Potensi Pasar Tradisional Simabur bagi Masyarakat di Nagari Simabur Kecamatan Pariangan Kabupaten</p>	<p>Analisis Deskriptif</p>	<p>Berdasarkan uraian pada deskripsi data dan pembahasan data di atas dapat diambil kesimpulan bahwa:</p> <p>1. Potensi pasar tradisional</p>

		Tanah Datar		<p>Simabur bagi lapangan pekerjaan masyarakat di Nagari Simabur Kecamatan Pariangan Kabupaten Tanah Datar menunjukkan potensi pasar bagi lapangan pekerjaan masyarakat untuk bekerja, rata-rata masyarakat berdagang.</p> <p>2. Potensi pasar tradisional Simabur bagi pendapatan</p>
--	--	-------------	--	---

				<p>masyarakat di</p> <p>Nagari</p> <p>Simabur</p> <p>Kecamatan</p> <p>Pariangan</p> <p>Kabupaten Tanah</p> <p>Datar</p> <p>menunjukkan</p> <p>potensi</p> <p>pasar bagi</p> <p>pendapatan</p> <p>masyarakat dengan</p> <p>adanya pasar,</p> <p>bekerja lebih dari</p> <p>3</p> <p>jam sehari dengan</p> <p>pendapatan</p> <p>memenuhi rata-</p> <p>rata lebih dari</p> <p>Rp.2.000.000.</p> <p>3. Potensi pasar</p>
--	--	--	--	---

				<p>tradisional bagi</p> <p>sewa lahan</p> <p>masyarakat di</p> <p>Nagari Simabur</p> <p>Kecamatan</p> <p>Pariangan</p> <p>Kabupaten Tanah</p> <p>Datar</p> <p>menunjukkan</p> <p>bahwa potensi</p>
--	--	--	--	--

F. Hipotesis

1) H_0 : Akad Sewa (X_1) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)

H_a : Akad Sewa (X_1) berpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)

2) H_0 : Harga Sewa (X_2) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)

H_a : Harga Sewa (X_2) berpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)

- 3) H_0 : Lokasi Sewa (X_3) tidak berpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)
- H_a : Lokasi Sewa (X_3) merpengaruh signifikan terhadap Nila sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya (Y)



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan secara kuantitatif. Metode kuantitatif adalah metode penelitian yang dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan.⁸⁰

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang bertujuan untuk mempelajari intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan suatu unit sosial baik individu, kelompok, lembaga, atau masyarakat. Penelitian ini menggali data yang bersumber dari Pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

Peneliti juga menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepustakaan) yaitu penelitian yang bertujuan mendapatkan data sekunder dengan cara melakukan penelaahan terhadap buku yang berkaitan dengan indikator nilai sewa ruko yaitu akad sewa, harga sewa,

⁸⁰Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan Kombinasi* (Bandung : Alfabeta, 2014), h. 11.

lokasi sewa dan juga tentang ekonomi islam, dan data dari Pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah serta data dari jurnal dan artikel yang berkaitan dengan data akad, harga, dan lokasi sewa.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang bertujuan untuk mendeskripsikan, mencatat, analisis, dan menginterpretasikan kondisi-kondisi yang sekarang ini terjadi atau tidak.⁸¹

Karena dalam penelitian ini memberikan gambaran tentang Faktor-Faktor Pengaruh Nilai Sewa Terhadap sebuah Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah dan berapa persen mempengaruhinya.

B. Sumber Data

Dalam usaha untuk mencari kebenarannya, penelitian ini menggunakan data kuantitatif. Data kuantitatif merupakan data-data yang menyajikan dalam bentuk angka atau data-data kualitatif yang diangkakan/*scoring*.⁸² Data-data kuantitatif dalam penelitian ini menganalisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Terhadap Sebuah Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah baik secara simultan maupun parsial.

Untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini, penulis menggunakan data skunder yaitu data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (dihasilkan pihak lain)

⁸¹Moh. Prabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (jakarta : Bumi Aksara, 2006), h. 10

⁸²Sugiono, *Op.Cit*, h. 6

atau digunakan oleh lembaga lainnya yang bukan merupakan pengelolanya tetapi dapat dimanfaatkan oleh penelitian tertentu.⁸³ Data sekunder berasal dari sumber internal maupun eksternal. Dalam hal ini data sekunder yang bersifat internal didapat melalui data-data dari Para Pedagang yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, yaitu data harga sewa ruko, akad dalam penyewaan ruko, dan lokasi yang dipilih dalam penyewaan ruko. dan yang bersifat eksternal didapat melalui sumber-sumber diluar instansi yang dipublikasikan dan juga jurnal, artikel, Al-Qur'an, Al-Hadits dan internet. Dalam hal ini yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang di tetapkan peneliti untuk di pelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.⁸⁴ ± 1700 ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah kareakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.⁸⁵ Untuk menentukan ukuran sampel yang dikemukakan oleh Suharsini Arikunto, yang apabila subjeknya kurang dari 100 orang maka akan diambil semua sehingga penelitian ini yang merupakan populasi dan jika

⁸³ *Ibid*, h. 135

⁸⁴ Sugiono, *Op, Cit.* h. 80

⁸⁵ *Ibid*. h. 81

subjeknya besar melebihi 100 orang dapat diambil antara 10%-15% atau 20%-25%.⁸⁶ Dalam penelitian ini pengambilan sampel berjumlah 1700ruko responden atas pertimbangan jumlah tersebut cukup dengan tingkat *sampling error* sebesar 10% dan tingkat kepercayaan sebesar 90%. (Bungin, 2001, p. 129). Pengambila sampel tersebut didapatkan dengan menggunakan rumus yang dikemukakan oleh Husein Umar (2003, P.59). Beliau mengemukakan bahwa untuk menghitung besarnya ukuran sampel dapat dilakukan dengan menggunakan teknik slovin⁸⁷ yaitu dengan rumus :

$$n = \frac{N}{1 + N (e)^2}$$

Keterangan :

n = Anggota/unit sampel

N = Jumlah populasi

e = error yang ditoleransi (0,1 atau 10%)

Berdasarkan tehknik slovin, maka ukuran sampel pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

$$N = \frac{1700}{1 + (1700) \times (0,1)^2}$$

$$N = 94,44 / 94 \text{ responden}$$

⁸⁶Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010, h.177

⁸⁷Johan Santoso dan Nugroho Alamjaya Sutjipo, *Persepsi Konsumen Terhadap Membership Card Dan Pengaruhnya Terhadap Loyalitas Konsumen Di Narita Hotel Surabaya*. Jurnal Manajemen Perhotelan, Vol. 1, No 1, 2013, h. 6

Setelah melihat hasil perhitungan dari pengambilan sampel, penulis menetapkan pengambilan sampel 94 responden. Oleh sebab itu, untuk penyebaran angket kuesioner tersebut berjumlah 94 kuesioner hal ini dilakukan untuk mendapatkan hasil perhitungan yang lebih spesifik.

Dengan demikian penentuan sample dilakukan dengan Non Probability Sampling dengan teknik *accidental sampling*, yaitu teknik penentuan sample berdasarkan kebetulan, yaitu siapa saja yang secara kebetulan bertemu dengan peneliti dapat digunakan sebagai sample..⁸⁸

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Kuesioner (Angket)

Kuesioner (angket) merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya. Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang efisien bila peneliti tahu dengan pasti variabel yang akan diukur dan tahu apa yang diharapkan dari responden.⁸⁹

Selain itu, kuesioner juga cocok digunakan bila jumlah responden cukup besar dan tersebar di wilayah yang luas. Angket atau kuesioner ini akan di

⁸⁸Sugiono, *Op.Cit*, h. 142

⁸⁹Sugiono, *Op.Cit*. h. 142

sebarikan kepada penyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

2. Metode Wawancara (*Interview*)

Menurut Prof. Dr. S. Nasution wawancara (*Interview*) adalah suatu bentuk komunikasi verbal, jadi semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada masalah, tujuan dan hipotesis penelitian.⁹⁰ Wawancara dilakukan pada para pedagang yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, guna untuk mendapatkan informasi yang jelas yang berhubungan dengan nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

E. Dokumen

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life histories*), cerita, biografi, peraturan kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar Kuesioner (Angket) merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya.

Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang efisien bila peneliti tahu dengan pasti variabel yang akan diukur dan tahu apa yang diharapkan dari

⁹⁰*Ibid.* h. 62

responden.⁹¹ Selain itu, kuesioner juga cocok digunakan bila jumlah responden cukup besar dan tersebar di wilayah yang luas. Angket atau kuesioner ini akan di sebarakan kepada penyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

F. Variabel Penelitian dan Operasional Variabel

Penelitian ini menggunakan dua jenis variabel. variabel yang pertama adalah independen yaitu etos kerja. Dan variabel yang kedua adalah dependen yaitu remunerasi tenaga kependidikan.

1. Variabel Bebas (*Independen Variabel*)

Variabel bebas adalah variabel yang dapat mempengaruhi variabel lainnya.⁹² Dan variabel bebas dalam penelitian ini adalah Nilai Sewa dengan indikator yaitu sebagai berikut:

X₁: Akad Sewa merupakan suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.

X₂ : Harga Sewa merupakan kewajiban perusahaan yang harus dibayarkan kepada pihak lain, yang telah meminjamkan sesuatu (aktiva) untuk kepentingan perusahaan

X₃ : Lokasi Sewa adalah tempat dimana suatu usaha atau aktivitas usaha dilakukan, lokasi adalah faktor penting dalam pengembangan suatu

⁹¹Sugiono, *Op.Cit.* h. 142

⁹²Moh. Pabundu Tika, *Op.Cit.* h.40

usaha, karena letak lokasi yang strategis sangat penting dalam menarik para pembeli.

2. Variabel Terikat (*Variabel Dependen*)

Variabel terikat atau sering disebut dengan variabel output, kriteria, konsekuensi merupakan variabel yang di pengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas.⁹³ Variabel terikat dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Y : Nilai Sewa Ruko adalah suatu alat balas jasa yang dalam kegiatan sewa menyewa, dimana dalam kegiatan sewa menyewa membutuhkan suatu nilai untuk mengetahui harga dari apa yang disewakan, contohnya yaitu penawaran ruko, rumah, kendaraan dan lain-lain.

G. Teknik Pengolahan Dan Analisis Data

Setelah keseluruhan data terkumpul, maka langkah selanjutnya penulis menganalisis data tersebut sehingga dapat ditarik kesimpulan. Dalam menganalisa ini penulis menggunakan metode deduktif yaitu berangkat dari fakta-fakta yang umum, peristiwa-peristiwa yang kongkrit, kemudian fakta-fakta dan peristiwa-peristiwa yang umum kongkrit ditarik generalisasi yang mempunyai sifat khusus.⁹⁴ Metode analisis yang digunakan dalam penelitian agar dapat diinterpretasikan agar mudah dipahami adalah:

⁹³Sugiono, *Op.Cit*, h.61

⁹⁴Sutrisno Hadi, *Metode Reseach* (Yogyakarta: Andi, 2002), h.42

1. Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan penelitian studi kasus yang dipergunakan untuk mengumpulkan, mengolah, dan kemudian menyajikan data observasi agar pihak lain dapat dengan mudah mendapat gambaran mengenai objek dari penelitian tersebut. Deskriptif kualitatif digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian yaitu menganalisis pengaruh antar variabel. Penggunaan analisis deskriptif ini ditujukan untuk mengetahui pengaruh Akad Sewa, Harga Sewa, dan Lokasi Sewa terhadap Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

2. Uji Validitas

Uji validitas yaitu digunakan untuk mengukur sah atau validnya suatu kuesioner dikatakan valid jika pertanyaan pada kuesioner mampu mengungkapkan sesuatu yang akan diukur oleh kuesioner tersebut. Jadi validitas ingin mengukur apakah pertanyaan dalam kuesioner yang sudah kita buat betul-betul dapat mengukur apa yang hendak kita ukur. Uji validitas sebaiknya dilakukan pada setiap butir pertanyaan dan uji validitasnya.

Dalam melakukan uji validitas ini penulis akan menggunakan metode komputersasi SPSS 20 dengan teknik pengujian dengan rumus *product moment* dari *Karel Pearson*.

$$r_{xy} = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{\sqrt{\{N \sum X^2 - (\sum X)^2\} \{N \sum Y^2 - (\sum Y)^2\}}}$$

Keterangan

- r_{xy} : Korelasi antara variabel X dan variabel Y
 $\sum X$: Jumlah skor distribusi X
 $\sum Y$: Jumlah skor distribusi Y
 $\sum XY$: Jumlah perkalian antara skor X dengan skor Y
 $\sum X^2$: Jumlah kuadrat skor distribusi X
 $\sum Y^2$: Jumlah kuadrat skor distribusi Y
 N : Jumlah responden yang mengisi kuisioner

3. Uji Reliabilitas

Reliabilitas sebenarnya adalah alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika jawaban seseorang terhadap pernyataan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Reliabilitas instrument menggambarkan pada kemantapan alat ukur yang digunakan. Suatu alat ukur dinyatakan reliabel yang tinggi atau dapat dipercaya, apabila alat tersebut stabil. Sehingga dapat diandalkan dan dapat digunakan dalam peramalan. Suatu data dinyatakan reliabel apabila dua atau lebih penelitian dalam objek yang sama menghasilkan data yang sama.

Dalam penelitian ini pengujian reliabilitas akan menggunakan SPSS, peneliti juga menggunakan batasan nilai *Cronbach Alpha* sebesar 0,60. Jika tingkat alpha hitung $> 0,60$ maka alat ukur tersebut memiliki tingkat reliabilitas tinggi. Jika nilai pada hasil reliabilitas kurang dari 0,60 maka hasil tersebut reliabilitas, sebaliknya apabila nilai pada hasil reliabilitas lebih kecil 0,60 maka hasil tersebut tidak reliabilitas.

4. Uji Asumsi Klasik

Alat uji yang digunakan adalah uji asumsi klasik yaitu untuk mengetahui apakah terdapat masalah didalam data regresi. Uji asumsi klasik yang digunakan untuk mengetahui bagaimana pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y), maka penulis menggunakan analisis regresi untuk membandingkan dua variabel atau lebih yang berbeda. Pada analisis regresi untuk memperoleh model regresi yang bisa dipertanggung jawabkan, maka asumsi-asumsi berikut harus dipenuhi. Apabila data regresi sudah melewati empat masalah dalam uji asumsi klasik maka data dapat dikatakan lulus uji asumsi klasik. Ada empat pengujian dalam uji asumsi klasik yaitu:

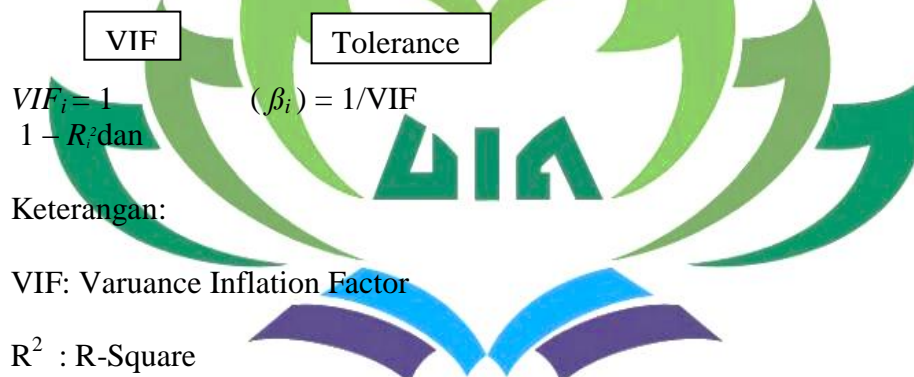
a. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk mengetahui distribusi data dalam variabel yang akan digunakan dalam penelitian dan sebaliknya dilakukan sebelum data diolah berdasarkan model-model penelitian. Metode yang baik yang layak digunakan untuk penelitian ini adalah

metode *kolmogorovsmirnov* untuk mengetahui normala atau tidaknya data yang digunakan.⁹⁵

b. Uji Multikolinearitas

Multikolinearitas digunakan untuk menguji suatu mosel apakah terjadi hubungan yang sempurna atau hampir sempurna antar variabel bebas, sehingga sulit untuk memisahkan pengaruh antara variabel-variabel itu secara individu terhadap variabel terikat. Pengujian ini untuk mengetahui apakah anatar variabel bebas dalam persamaan regresi tersebut tidak saling berkorelasi. Untuk mendekati multikolinearitas adalah dengan melihat nilai tolerance dan nilai variance inflation faktor (VIF) dengan rumus sebagai berikut:⁹⁶


$$VIF_i = \frac{1}{1 - R_i^2} \text{ dan } (\beta_i) = 1/VIF$$

Keterangan:
VIF: Varuance Inflation Factor
 R^2 : R-Square

⁹⁵V. Wiratna Sujarweni, *SPSS Untuk Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Baru Pers, 2015), h. 52-56

⁹⁶Agung Abdul Rasul, *Praktikum Statistik Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2010), h. 134

Dimana menurut Hair et al dalam Duwi Priyatno variabel dikatakan tidak mempunyai masalah multikolinearitas apabila nilai tolerance lebih kecil dari 0,05 atau nilai VIF lebih besar dari 5.⁹⁷

5. Alat Uji Hipotesis

a. Teknik Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda dilakukan peneliti untuk meramalkan bagaimana keadaan (naik/turunnya) Variabel Dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediktor dimanipulasi (dinaik/turunkan) nilainya. Dengan persamaan sebagai berikut:

$$Y' = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + \dots + b_nX_n$$

Keterangan:

Y' : Variabel Terikat (*dependent*)

a : Nilai konstanta

$b(1,2,3,...)$: Nilai Koefisien Regresi

X : Variabel Bebas (*Independent*)

b. Uji t (Uji Parsial)

Uji statistik t digunakan untuk mengukur seberapa jauh pengaruh variabel independen atau bebas secara individual dalam mengukur variasi variabel dependen terkait. Jika nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ maka dapat dinyatakan bahwa variabel independen secara

⁹⁷*Ibid*, h. 134

individual berpengaruh positif terhadap variabel dependen. Jika nilai t_{hitung} lebih kecil dari 0,05 maka dapat dinyatakan bahwa variabel independen secara individual berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen.

c. Uji F (Uji Simultan)

Uji simultan digunakan untuk mengukur pengaruh variabel bebas secara bersama terhadap variabel terikat dengan menggunakan nilai probabilitas (sig.). Kriteria pengujian simultan pada skripsi ini yaitu jika $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka tidak ada pengaruh secara simultan antara variabel independen terhadap variabel dependen sedangkan jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka ada pengaruh secara simultan antara variabel independen dengan variabel dependen. Pengujian simultan pada skripsi ini menggunakan SPSS for windows.

6. R^2 (Koefisien Determinasi)

Koefisien determinasi pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel independen terhadap dependen. Dalam output SPSS, koefisien determinasi terletak pada tabel Model Summary dan tertulis R Square. Namun untuk regresi linier berganda sebaiknya menggunakan R Square yang telah disesuaikan (*Adjusted R Square*), karena disesuaikan dengan jumlah variabel independen yang digunakan dalam penelitian. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan

variabel-variabel independen dalam mendekati variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen.



BAB IV

PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum dan Letak Geografis Pasar Bandar Jaya Lampung Tengah

Bandar jaya awalnya merupakan daerah transmigrasi yang pertama kali dibuka pada tanggal 8 Mei 1954. Pada saat itu daerah transmigrasi Bandar Jaya merupakan wilayah tanah marga dari masyarakat Terbanggi Besar. Mata pencaharian masyarakat transmigrasi yang di dominasi oleh masyarakat Jawa ini adalah bertani. Seiring berjalannya waktu, mata pencaharian utama masyarakat Bandar Jaya berubah menjadi berdagang. Hal ini dikarenakan beberapa faktor, di antaranya perkembangan penduduk yang mengharuskan masyarakat membuat rumah-rumah baru dengan memanfaatkan lahan persawahan atau ladang jatah tersebut untuk anggota keluarganya, sehingga tanah yang semula digunakan sebagai lahan pertanian beralih fungsi menjadi pemukiman.⁹⁸

Pada tahun 1960an pasar yang ada hanya berada di pinggir-pinggir jalan dari Masjid Istiqlal sampai Kantor Polisi Bandar Jaya. Pasar ini semakin ramai karena pada tahun 1962 dimulai pembukaan kawasan Merapi yang berada di belakang kawasan tersebut. Untuk menertibkan

¹⁰⁴ Wawancara kepada Bapak Henri Sumarlin kepala divisi pengelola pasar Bandar Jaya, Tanggal 3 September 2018.

pasar yang ada, pada tahun 1981 Pemerintah merenovasi pasar tersebut menjadi bangunan yang lebih teratur. Tahun 2001 pasar tradisional tersebut di renovasi kembali menjadi Plaza Bandar Jaya.⁹⁹

Pasar tradisional Bandar Jaya Lampung Tengah adalah Pusat dari kegiatan ekonomi di daerah Bandar Jaya, semua masyarakat dari tingkat ekonomi kecil maupun menengah ke atas bisa berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi di pasar ini. Pasar Tradisional Bandar Jaya terletak di kelurahan Bandar Jaya Timur Kecamatan Terbanggi Besar Lampung Tengah yang dilintasi oleh jalan raya lintas Sumatera. dengan batas wilayah sebagai berikut. Pasar tradisional Bandar Jaya Lampung Tengah adalah Pusat dari kegiatan ekonomi di daerah Bandar Jaya, semua masyarakat dari tingkat ekonomi kecil maupun menengah ke atas bisa berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi di pasar ini. Pasar Tradisional Bandar Jaya terletak di kelurahan Bandar Jaya Timur Kecamatan Terbanggi Besar Lampung Tengah yang dilintasi oleh jalan raya lintas Sumatera. dengan batas wilayah sebagai berikut.¹⁰⁰

1. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Kelurahan Yukum Jaya yang ditandai dengan saluran irigasi yang membentang di jalan lintas Sumatera.

⁹⁹Wawancara kepada Bapak Henri Sumarlin kepala divisi pengelola pasar Bandar Jaya, Tanggal 3 September 2018.

¹⁰⁰<http://www.redaksijnnews.com> diunduh pada 12 Agustus 2018 jam 9:54 wib.

2. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kampung Karang Endah yang ditandai dengan saluran irigasi yang membentang di Lapangan Prosida.
3. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kelurahan Seputih Jaya yang ditandai dengan PT. Telkom.
4. Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kelurahan Bandar Jaya Barat ditandai dengan jalan lintas Sumatera yang berada di tengah-tengah Kelurahan.

Kelurahan Bandar Jaya Timur berada di wilayah Kecamatan Terbanggi Besar dan Terletak pada ketinggian 75 meter di atas permukaan laut dengan orbitrasi, jarak sebagai berikut.

1. Jarak ke Ibu Kota Kecamatan (Terbanggi Besar) : 7 Km
2. Jarak ke Ibu Kota Kabupaten (Gunung Sugih) : 4 Km
3. Jarak ke Ibu Kota Provinsi (Bandar Lampung) : 63 Km

2. Gambaran Umum Pasar Tradisional Bandar Jaya Lampung Tengah

Pasar tradisional Bandar Jaya merupakan salah satu pasar sentral yang berada di Lampung Tengah. Menurut data yang dimiliki pengelola pasar tradisional menyebutkan bahwa pasar ini adalah pusat perbelanjaan terbesar yang ada di Lampung Tengah. Luas 22.000 meter persegi dengan jumlah pedagang sekaligus pemilik toko lebih dari 1.600 orang di dalamnya.

Pengelolaan pasar ini awalnya kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Lampung Tengah dengan PT. Kitita Alami, perumusan yang membangun plaza Bandar Jaya. Pasar Daerah Bandar Jaya meskipun telah dibangun secara modern atau memiliki bangunan yang dapat dikategorikan modern, namun pasar ini masih dapat dikatakan sebagai pasar tradisional karena sistem jual beli barang di keseluruhan pasar ini masih menggunakan sistem jual beli yang tradisional atau harga ditetapkan berdasarkan proses tawar-menawar.¹⁰¹

Keberadaan pasar tradisional Bandar Jaya adalah kebutuhan vital yang tak dapat dipisahkan dari masyarakat Lampung Tengah. Keberadaannya yang strategis, yang berada tepat bersebelahan dengan Jalan Lintas Sumatera ini menjadikan pasar tradisional Bandar Jaya menjadi pusat perbelanjaan terbesar di Lampung Tengah. Namun sayang, ditengah persaingan keras kapitalisme keberadaan pasar tradisional sebagai salah satu penggerak perekonomian daerah rupanya tidak sebanding dengan pergerakan pasar modern yang semakin pesat merambah hingga ke pelosok daerah.

Citra pasar tradisional yang buruk, seperti becek, kumuh dan terkesan acak-acakan serta sering terjadinya ketidak pastian harga hingga alasan gengsi membuat masyarakat kini beralih ke pasar modern dan

¹⁰¹Wawancara kepada Bapak Henri Sumarlin kepala divisi pengelola pasar Bandar Jaya, Tanggal 3 September 2018.

perlahan meninggalkan pasar tradisional. Akan tetapi, keberadaan pasar tradisional tidak mungkin ditiadakan karena sebagian besar masyarakat masih berada dalam kondisi ekonomi menengah kebawah, sehingga tidak memiliki daya beli yang cukup besar untuk terus-menerus berbelanja di pasar modern.¹⁰²

Menghadapi permasalahan ini, Pemerintah Daerah Lampung Tengah melakukan upaya perbaikan pasar tradisional Bandar Jaya dengan membangun Plaza Bandar Jaya yang bermitra dengan PT. Kitita Alami. Seiring perjalanan pasar tradisional Bandar Jaya yang akan dikembangkan menjadi Plaza Bandar Jaya yang dibangun atas kerjasama pemerintah daerah dan PT. Kitita Alami yang difasilitasi oleh dinas pasar mengalami berbagai permasalahan lapangan seperti harga sewa kios yang cukup mahal sehingga banyak pedagang kecil yang tidak mampu untuk membeli atau menyewa kios yang ada di pasar Bandar Jaya.

Secara administratif pemerintah daerah kehilangan mitranya yang sebelumnya memiliki andil cukup besar dalam pengelolaan pasar Bandar Jayayaitu PT. Kitita Alami. Perusahaan yang berkantor di Jakarta Tersebut harus menarik diri dari pengelolaan pasar tradisional Bandar Jaya karena disebabkan oleh beberapa hal. Tahun 2015 Pengelolaan pasar tradisional Bandar Jaya sepenuhnya dikembalikan kepada dinas pasar, pada tahun

¹⁰² <http://www.lampungtengahkab.go.id> diunduh pada 12 Agustus 2018 jam 10:14 wib.

2016 pengelolaan pasar tradisional Bandar Jaya di serahkan ke PT. Pandu Jaya Buana sebagai pengembang/Investor hingga saat ini.

Pasar Bandar Jaya semakin ramai karena pada tahun 1962 pembukaan kawasan Merapi yang berada di daerah dibelakang pasar tersebut. untuk menertibkan pasar yang ada, pada tahun 1981 pemerintah merenovasi pasar tersebut menjadi bangunan yang lebih teratur. Setelah pasar tersebut direnovasi pedagang yang ingin menempati bangunan-bangunan atau kios di haruskan membayar sewa.

Pada tahun 2001 pasar tradisional tersebut direnovasi kembali menjadi Plaza Bandar Jaya, karena bangunan yang sudah tidak layak huni saat pembangunan para pedagang diberikan tempat penampungan pasar sementara. Selain itu Bandar Jaya memiliki keanekaragaman suku dan budaya hal ini yang menjadi salah satu faktor pendukung yang menunjang perekonomian terus berjalan, misal dengan menunjukkan ciri khas daerahnya masing-masing seperti Palembang dengan makanan khas empek-empek, makanan tersebut sudah banyak dipasarkan oleh masyarakat ataupun pedagang kaki lima (PKL) di pasar Bandar Jaya.

Pasar tradisional Bandar Jaya merupakan salah satu pusat dari kegiatan ekonomi yang ada di Lampung Tengah, karena di daerah tersebut masyarakat dari tingkat ekonomi kecil maupun menengah keatas bisa berpartisipasi dalam kegiatan ekonomi di pasar tradisional Bandar Jaya.

Berbeda dengan pusat perbelanjaan modern seperti department store atau chandra yang hanya didominasi oleh masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah keatas.

Seiring tumbuh dan berkembangnya perekonomian, memacu berdirinya pusat perbelanjaan berbasis modern di Bandar Jaya. Bandar Jaya saat ini memiliki Lima Indomart dan empat Alfamart serta Dua Minimarket yang didirikan oleh individu ataupun perseorangan. Selain itu terdapat pula pasar modern Chandra Depertment Store dan pasar swalayan yang semuanya berdiri di sekitaran pasar tradisional dan di pinggir jalan lintas Sumatera Bandar Jaya.¹⁰³

Seiring berkembangnya zaman dan di imbangi dengan kemajuan teknologi yang sangat pesat, berbagai macam kemudahan dankenyamanan yang ditawarkan oleh pusat perbelanjaan modern yang banyak dipromosikan oleh berbagai macam media, menimbulkan dampak yang kurang menguntungkan dan secara perlahan mengusik keberadaan pasar tradisional.

Keadaan semacam ini bukan berarti bebas dari masalah, menjamurnya pusat perbelanjaan modern di Bandar Jaya semakin lama bisa menggeser kekayaan perputaran ekonomi dalam bentuk transaksi jual beli yang ada di pasar tradisional dan tidak bisa dipungkiri dalam jangka

¹⁰³ Hasil observasi di pasar tradisional Bandar Jaya pada tanggal September 2018.

waktu yang panjang akan menimbulkan berbagai macam dampak terhadap pasar tradisional itu sendiri.

3. Visi Dan Misi Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

a. Visi

Menjadikan Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah sebagai sarana unggulan dalam penggerak perekonomian masyarakat daerah Lampung Tengah.

b. Misi

Menjadikan Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, menjadi pasar yang bersih, nyaman, aman dan berwawasan lingkungan serta memenuhi kebutuhan barang dan jasa yang lengkap, segar, murah dan bersaing.

4. Manfaat adanya penyewaan RUKO di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Saat ini pembangunan Ruko sudah sangat menjamur di berbagai wilayah Indonesia. Ruko merupakan akronim dari Rumah Toko, seperti namanya, ruko biasanya dibangun sebagai perpaduan antara toko dan dilantai lain dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Namun dengan semakin berkembangnya bisnis, pemanfaatan sebagai tempat tinggal pun sering tergantikan menjadi sebuah kantor. Sebuah ruko umumnya dibangun secara vertikal dalam 2 hingga 5 lantai dan biasanya berdiri dalam beberapa kumpulan

ruko atau disebut sebagai kompleks. Pembangunan dan penyediaan ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah adalah salah satu upaya untuk mengembalikan fungsi penting dari pengelolaan gedung

Pasar Plaza Bandar Jaya yang sudah di revitalisasi. Karna pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah harus bisa mempertahankan eksistensi pasar tradisional nya dengan memperhatikan bentuk bangunan, penataan los, atau kios, jumlah pedagang, sarana, prasarana, lokasi pasar serta aksesibilitas pasar tersebut. Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah yang dulunya belum memiliki banyak nya ruko untuk pedagang berjualan sekarang setelah melakukan revitalisasi sudah memiliki hampir ± 1700 bangunan ruko yang disediakan untuk di beli maupun di sewa oleh para pedagang.

Selain itu, dengan adanya bangunan ruko yang lebih baik lagi penataannya, para pedagang mendapatkan kenyamanan dalam membuka usaha dan mempermudah masyarakat Lampung Tengah dalam berbelanja kebutuhan rumah tangga dll. Selain itu manfaat dari adanya pembangunan ruko yaitu di antaranya :

a). Multy fungsi

Hal utama yang menarik dari sebuah ruko adalah kegunaannya sebagai tempat bisnis dan juga tempat tinggal layak. Sebelum adanya sebuah ruko, biasanya wirausahawan dengan modal kecil akan membuka toko didepan rumah dengan memanfaatkan ruang depan atau halaman rumah, sering kita

temui di pemukiman. Lain halnya dengan Ruko, karena memang dibangun sebagai media bisnis dan tempat tinggal membuatnya terlihat lebih tertata

b). Ekonomis

Membangun sebuah ruko minimalis terbilang lebih ekonomis dibanding membangun sebuah rumah karena desainnya hemat ruang sebagai bangunan rumah vertikal. Sehingga Anda hanya butuh satu atau dua kavling tanah dilokasi strategis dan sudah dapat dibangun sebagai ruko minimalis layak huni.

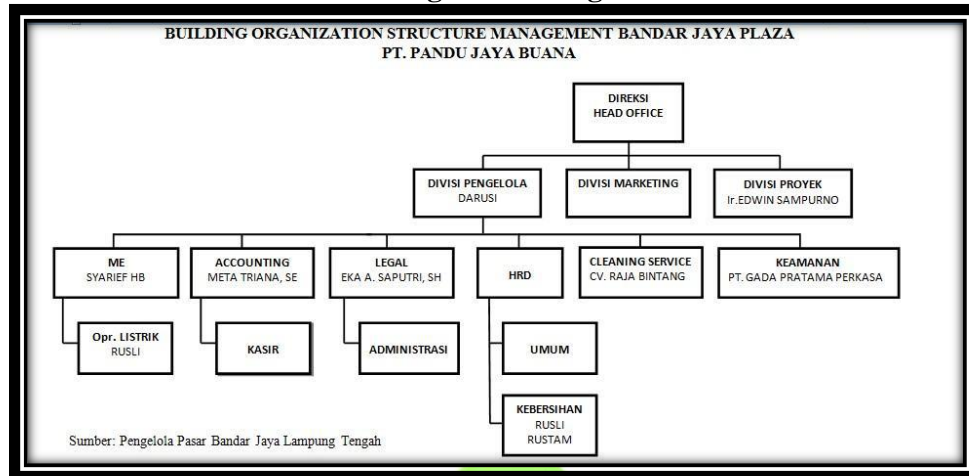
c). Nilai Investasi Tinggi

Entah rekan-rekan i-bisnis akan memanfaatkannya sebagai invesatsi untuk dijual kembali atau pun untuk disewakan. Menurut beberapa survey bahwa nilai jual maupun nilai sewa sebuah ruko memiliki harga lebih mahal dibanding sebuah bangunan yang hanya dikhususkan sebagai rumah atau toko saja.¹⁰⁴

¹⁰⁴ <http://www.paramount-land.com/post/investasi-ruko/>, di akses pada 21 Sep. 18 pukul 20:54 wib

5. Struktur Organisasi Pengelola Pasar Bandar Jaya Lampung Tengah

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Pengelola



B. Analisis Data

1. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah Menurut Prspektif Konomi Islam

a. Karakteristik Responden

Pada bagian ini akan dibahas mengenai gambaran umum responden yang berdasarkan jenis kelamin, pendidikan terakhir, usia, pekerjaan, pendapatan per bulan dan lama sewa ruko. Penelitian ini dilakukan pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah pada tanggal 10-12 Septembraer 2018 pada pukul 10.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB dengan jumlah responden sebanyak 94 orang.

b. Jenis Kelamin Responden

Tabel 4.1
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis kelamin	Jumlah	Presentase
1.	Laki-laki	55 orang	59%
2.	Perempuan	39 orang	41%
Total		94 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Table 4.1 tersebut menunjukkan bahwa responden dengan jenis kelamin Laki-laki sebanyak 55orang atau sebesar 59% dan responden perempuan sebanyak 39 orang atau sebesar41%.

c. Pendidikan Terakhir

Tabel 4.2
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir

No	Pendidikan Terakhir	Jumlah	Presentase(%)
1.	SD	10 orang	11%
2.	SMP	17 orang	18%
3.	SMA	45 orang	48%
4.	D2/D3	6 orang	6%
5.	S1/S2	16 orang	17%
Total		94 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Berdasarkan data dari table 4.2 diatas dapat diketahui bahwa responden yang berpendidikan SD berjumlah 10 orang atau sebesar 11%, SMP berjumlah 17 orang atau sebesar 18%, SMA berjumlah

45 orang atau sebesar 48%, D2/D3 berjumlah 6 orang atau sebesar 6%, dan S1/S2 berjumlah 16 orang atau sebesar 17%. Dari keterangan diatas menunjukkan bahwasebagian besar pedagang Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah sebagian besar lulusan SMA sebanyak 45 responden atau sebesar 48%.

d. Usia Responden

Tabel 4.3
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Usia

No	Usia	Jumlah	Presentase(%)
1.	21– 30 tahun	20 orang	21%
2.	31- 40 tahun	38 orang	40%
3.	> 41 tahun	36 orang	39%
Total		94 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Berdasarkan data dari table 4.3 diatas dapat diketahui bahwa responden yang berusia 21-30 tahun berjumlah 20 orang atau sebesar 21%, dan responden yang berusia 31-40 tahun berjumlah 38 orang atau sebesar 40%. responden yang berusia >41 tahun berjumlah 36 orang atau sebesar 39%. Dari keterangan diatas menunjukkan bahwasebagian besar pedagang Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah yangdiambil sebagai responden dalam penelitian ini adalah berusia 31-40 tahun atau sebesar 40%.

e. Pekerjaan Responden

Tabel 4.4
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pekerjaan

No	Pekerjaan	Jumlah	Peresentase(%)
1.	Pegawai Negeri Sipil	5 orang	5%
2.	Pedagang	55 orang	59%
3.	Wiraswasta	19 orang	20%
4.	Petani	12 orang	13%
5.	Lain-lain	3 orang	3%
Total		94 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Berdasarkan table 4.4 tersebut terlihat bahwa responden yang berstatus sebagai Pegawai Negeri Sipil berjumlah 5 orang atau sebesar 5%, responden yang bekerja sebagai pedagang berjumlah 55 orang atau sebesar 59 %, responden yang bekerja sebagai Wiraswasta berjumlah 19 orang atau sebesar 20%, responden yang bekerja petani berjumlah 12 atau sebesar 13% dan dengan pekerjaan lainnya berjumlah 3 orang atau sebesar 3%. Dari keterangan diatas menunjukkan bahwasebagian besar pedagang yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah yangdiambil sebagai responden adalah pedagang.

f. Pendapatan Perbulan

Tabel 4.5
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Pendapatan Perbulan

No	Penghasilan	Jumlah	Presentase(%)
----	-------------	--------	---------------

1.	< Rp. 10.000.000	55 orang	60%
2.	Rp. 10.000.000-Rp.20.000.000	16 orang	17%
3.	Rp. 21.000.000- Rp. 30.000.000	7 orang	7%
4.	Rp. 31.000.000- Rp. 40.000.000	5 orang	5%
5.	Rp. 41.000.000- Rp. 50.000.000	7 orang	7%
6.	Rp. 50.000.000- Rp. 100.000.000	4 orang	4%
Total		4 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Table 4.5 diatas menunjukan bahwa responden yang mempunyai pendapatan perbulan < Rp. 10.000.000 berjumlah 55 orang atau sebesar 60%, responden yang mempunyai pendapatan perbulan sebesar Rp.10.000.000-Rp.20.000.000 berjumlah 16 orang atau sebesar 17%, responden dengan pendapatan perbulan Rp.31.000.000.000-RP.40.000.000 berjumlah 5 orang atau sebesar 5%, responden dengan pendapatan perbulan Rp.41.000.000-Rp.50.000.000 berjumlah 7 orang atau sebesar 7% dan responden yang belum berpenghasilan Rp. 50.000.000- Rp. 100.000.000 berjumlah 4 orang atau sebesar 4%.

g. Lama Sewa Ruko

Tabel 4.6
Distribusi Jawaban Responden Berdasarkan Lama Sewa Ruko

No	Lama Sewa Ruko	Jumlah	Presentase(%)
1.	1-10 tahun	55 orang	59%

2.	11-20 tahun	35 orang	37%
3.	21-30 tahun	4 orang	4%
Total		4 orang	100%

Sumber: Data primer diolah tahun 2018

Table 4.6 diatas menunjukan bahwa responden yang menyewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, paling lama 1-10 tahun sebanyak 55 orang atau sebesar 59%, paling lama 11-20 tahun sebanyak 35 orang atau sebesar 37%, dan paling lama 21-30 tahun sebanyak 4 orang atau sebesar 4%.

h. Gambaran distribusi jawaban responden

1) Variabel X₁ (Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko”)

Distribusi jawaban responden berdasarkan variable Variabel X₁ dapat dilihat pada tabel 4.7

Tabel 4.7
Distribusi Jawaban Responden berdasarkan Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko”

No	Pertanyaan	STS	TS	S	SS	TOTAL
1	X _{1.1}	0	3	53	38	94
2	X _{1.2}	0	3	58	33	94
3	X _{1.3}	0	26	42	26	94
4	X _{1.4}	7	54	25	8	94
5	X _{1.5}	0	0	25	63	94

6	X _{1.6}	0	4	65	25	94
---	------------------	---	---	----	----	----

Sumber : Data Primer diolah, Tahun 2018

Berdasarkan data pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden memberikan jawaban setuju dan sangat setuju, dengan jawaban setuju paling banyak dipilih oleh responden pada item ke 6 sebanyak 65 responden atau sebesar 70%. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa kegiatan akad “perjanjian sewa menyewa ruko” pedagang di Pasar Plaza Lampung Tengah sesuai dengan isi akad “perjanjian sewa menyewa ruko”

2) Variabel X₂(Harga Sewa Ruko)

Distribusi Jawaban responden berdasarkan penetapan harga jual dapat dilihat pada tabel 4.8

Tabel 4.8
Distribusi Jawaban Responden berdasarkan penetapan
Harga Sewa Ruko

No	Pertanyaan	STS	TS	S	SS	TOTAL
1	X _{2.1}	0	29	47	18	94
2	X _{2.2}	7	47	34	6	94
3	X _{2.3}	0	20	68	6	94
4	X _{2.4}	0	31	53	10	94
5	X _{2.5}	0	13	71	10	94
6	X _{2.6}	0	10	73	11	94

Sumber : Data Primer diolah, Tahun 2018

Berdasarkan data pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden memberikan jawaban setuju, dengan jawaban paling banyak dipilih oleh responden pada item ke 3 sebanyak 73 responden atau sebesar 78%. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa harga sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah sesuai dengan bangunan ruko, luas ruko, dan penghasilan pedagang di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

3) Variabel X3(Lokasi Sewa Ruko)

Distribusi jawaban responden berdasarkan kualitas produk pada tabel 4.9



Tabel 4.9
Distribusi Jawaban Responden berdasarkan
lokasi sewa ruko

No	Pertanyaan	STS	TS	S	SS	TOTAL
1	X _{3.1}	0	7	59	28	94
2	X _{3.2}	0	17	69	8	94
3	X _{3.3}	7	32	48	7	94
4	X _{3.4}	3	17	53	21	94
5	X _{3.5}	0	19	52	23	94
6	X _{3.6}	19	38	30	7	94

Sumber : Data Primer diolah, Tahun 2018

Berdasarkan data pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden memberikan jawaban setuju, dengan jawaban paling banyak dipilih oleh responden pada item ke 2 dan item ke 1 masing-masing sebanyak 69 dan 59 responden atau sebesar 73% dan 63%. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa lokasi sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah memiliki lokasi pasar yang luas dan strategis untuk di kunjungi oleh para konsumen dan penataan lokasi ruko yang hampir mendekati baik bagi para pedagang pasar untuk berjualan.

4) Variabel Y (Nilai Sewa Ruko)

Distribusi Jawaban responden berdasarkan keputusan pembelian konsumen dapat dilihat pada tabel 4.10

Tabel 4.10
Distribusi Jawaban Responden berdasarkan nilai sewa ruko

No	Pertanyaan	STS	TS	S	SS	TOTAL
1	Y.1	0	16	72	6	94
2	Y.2	4	43	44	3	94
3	Y.3	6	39	47	2	94
4	Y.4	1	38	50	5	94
5	Y.5	10	48	35	1	94
6	Y.6	3	37	52	2	94

Sumber : Data Primer diolah, Tahun 2018

Berdasarkan data pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden memberikan jawaban setuju, dengan jawaban paling banyak dipilih oleh responden pada item ke 1 sebanyak 72 responden atau sebesar 77%. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa nilai sewa ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengahsesuai dengan kondisi bangunan dan penataan ruko.

2. Uji Validitas dan Reliablilitas

1) Uji Validitas

Uji validitas digunakan untuk menguku ketepatan item-item dalam suatu daftar pertanyaan dalam mendefinisikan suatu variabel. Validitas item ditunjukkan dengan adanya dukungan terhadap skor total. Uji validitas sebaliknya dilakukan pada setiap butir pertanyaan di uji validitasnya.¹⁰⁵ Penentuan valid atau tidaknya item yang digunakan, maka kegiatan yang harus dilakukan adalah membandingkan rhitung dengan rtabel, dimana taraf signifikansi yang digunakan adalah 0,05 atau 5 % dengan $n = 94$ sehingga rtabel dalam penelitian ini adalah : $r(0,05; 94-2 = 92) = 0,202$

Untuk mengetahui tingkat validitas tersebut, maka akan dilakukan terlebih dahulu perhitungan statistik dengan menggunakan SPSS 17. Adapun hasil output perhitungan uji validitas dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4.11
Uji Validitas Variabel X₁
(Akad “Perjanjian Sewa menyewa Ruko”)

Item Pertanyaan	r_{hitung}	r_{tabel}	Kesimpulan
Item 1	0,606	0,202	Valid
Item 2	0,684	0,202	Valid
Item 3	0,701	0,202	Valid
Item 4	0,572	0,202	Valid

¹⁰⁵Tim Penyusun Buku Panduan Statistik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, *Modul Ekonometrika (Analisi dan Pengelolaan Data Dengan SPSS dan Eviews)* (Sukarame: UIN Raden Intan Lampung, 2016), h. 13

Item 5	0,526	0,202	Valid
Item 6	0,434	0,202	Valid

Sumber : Data primer diolah, tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas maka keseluruhan item pada variabel X1

Akad (perjanjian sewa menyewa ruko) dinyatakan valid karena seluruh

item pernyataan memiliki $r_{hitung} > r_{tabel}$.

Tabel 4.12

Uji Validitas Variabel X2 (Harga Sewa Ruko)

Item Pertanyaan	r_{hitung}	r_{tabel}	Kesimpulan
Item 1	0,710	0,202	Valid
Item 2	0,205	0,202	Valid
Item 3	0,630	0,202	Valid
Item 4	0,727	0,202	Valid
Item 5	0,718	0,202	Valid
Item 6	0,477	0,202	Valid

Sumber : Data primer diolah, tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas maka keseluruhan item pada variabel

X2Penetapan Harga Sewa Rukodinyatakan valid karena seluruh item

pernyataan memiliki $r_{hitung} > r_{tabel}$.

Tabel 4.13

Uji Validitas Variabel X3 (Lokasi Sewa Ruko)

Item Pertanyaan	r_{hitung}	r_{tabel}	Kesimpulan
-----------------	--------------	-------------	------------

Item 1	0,248	0,202	Valid
Item 2	0,428	0,202	Valid
Item 3	0,719	0,202	Valid
Item 4	0,703	0,202	Valid
Item 5	0,373	0,202	Valid
Item 6	0,747	0,202	Valid

Sumber : Data primer diolah, tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas maka keseluruhan item pada variabel X3

Lokasi Sewa Ruko dinyatakan valid karena seluruh item pernyataan

memiliki $r_{hitung} > r_{tabel}$

Tabel 4.14
Uji Validitas Variabel Y (Nilai Sewa Ruko)

Item Pertanyaan	r_{hitung}	r_{tabel}	Kesimpulan
Item 1	0,535	0,202	Valid
Item 2	0,778	0,202	Valid
Item 3	0,826	0,202	Valid
Item 4	0,821	0,202	Valid
Item 5	0,767	0,202	Valid
Item 6	0,805	0,202	Valid

Sumber : Data primer diolah, tahun 2018

Berdasarkan tabel diatas maka keseluruhan item pada variabel y

Nilai Sewa Ruko dinyatakan valid karena seluruh item pernyataan

memiliki $r_{hitung} > r_{tabel}$

2) Uji Reliabilitas

Uji reliabilitas digunakan untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel. Untuk mengukur reliabilitas dengan menggunakan statistik Cronbach Alpha . Suatu variabel dikatakan reliabel jika memiliki Cronbach Alpha lebih dari 0,60 ($> 0,60$).

Hasil pengujian reliabilitas instrumen menggunakan alat bantu oleh statistik SPSS 17. Adapun hasil output dapat diketahui sebagaimana dalam tabel berikut.

Tabel 4.15 Uji Reliabelitas

Variabel	CronbachAlpha	Keterangan
X_1	0,854	Reliabel
X_2	0,636	Reliabel
X_3	0,568	Reliabel
Y	0,854	Reliabel

Sumber Data primer diolah, tahun 2018

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa masing-masing variabel memiliki Cronbach Alpha lebih dari 0,60 sehingga dapat disimpulkan bahwa semua variabel X_1 , X_2 , X_3 , X_4 dan Y adalah reliabel

3. Uji Asumsi Klasik

1) Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk menguji apakah data yang disajikan untuk dianalisis lebih lanjut berdistribusi normal atau tidak. Untuk mengujinya dapat digunakan uji Kolmogrov Smirnov satu arah. Pengambilan kesimpulan untuk menentukan apakah data yang diuji

berdistribusi normal atau tidak adalah dengan menentukan nilai signifikannya. Jika signifikan $> 0,05$ maka berdistribusi normal dan sebaliknya jika signifikan $< 0,05$ maka variabel tidak berdistribusi normal.

Tabel 4.16

Uji Kolmogorov-Smirnov X

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test		Unstandardized Residual
N		94
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	.0000000
	Std. Deviation	2.62591909
Most Extreme Differences	Absolute	.137
	Positive	.076
	Negative	-.137
Kolmogorov-Smirnov Z		1.330
Asymp. Sig. (2-tailed)		.058

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.



Berdasarkan hasil uji normalitas dengan metode kolmogorov smirnov diatas diketahui bahwa nilai signifikan $0,058 > 0,05$, sehingga dapat disimpulkan bahwa data yang diuji berdistribusi normal.

2) Uji Multikolinerieritas

Uji multikolineritas diperlukan untuk mengetahui ada tidaknya variabel independen dalam suatu model. Kemiripan antar variabel

independen akan mengakibatkan korelasi yang sangat kuat. Selain itu untuk uji ini juga untuk menghindari kebiasaan dalam proses pengambilan keputusan mengenai pengaruh pada uji parsial masing-masing variabel independen terhadap variabel dependen. Jika VIF yang dihasilkan diantara 1-10 maka tidak terjadi multikorelasi.

Tabel 4.17
Uji Multikolinerieritas

B

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	10.108	5.023		2.012	.047		
akad sewa	-.134	.130	-.106	-1.030	.306	.923	1.083
harga sewa	.623	.187	.348	3.338	.001	.904	1.106
lokasi sewa	.008	.136	.006	.059	.953	.952	1.051

a. Dependent Variable: nilai sewa

Berdasarkan data output diatas diketahui bahwa nilai tolerance lebih besar dari 0,10 sementara nilai VIF lebih kecil dari 10,00 sehingga dapat disimpulkan tidak terjadi multikolineritas

4. Hasil Uji Analisis Regresi Linier Berganda

1). Uji Koefisien Determinasi (R²)

Koefisien determinasi pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel independen terhadap dependen. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam mendekati variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen.

Tabel 4.18
Uji Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.337 ^a	.114	.084	2.64334

a. Predictors: (Constant), Lokasi sewa (x3), Akad sewa (x1), Harga sewa (x2)

Berdasarkan hasil uji determinasi yang tampak pada tabel diatas, besarnya koefisien determinasi atau adjust R^2 adalah 0,114 (11,4%) hal tersebut berarti pengaruh variabel Akad, harga, lokasi secara simultan terhadap variable nilai sewa adalah sebesar 11,4%.

2). Teknik Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi linier berganda dilakukan peneliti untuk meramalkan bagaimana keadaan (naik turunnya) variabel dependen, bila dua atau lebih variabel independen sebagai faktor prediktor dimanipulasi (di naikan turunkan) nilainya.

Dalam penelitian ini diketahui bahwa $n = 94$ pada tingkat signifikansi 5 %. Pada tingkat kesalahan dengan menggunakan uji 2 sisi diperoleh nilai t_{tabel} sebesar 0.202. Sedangkan t_{hitung} dari variabel X_1 , X_2 , X_3 dan y adalah sebagai berikut: Persamaan regresi yang didapatkan dari hasil perhitungan adalah sebagai berikut: $Y = 10,108 + (-0,134 X_1) + (0,623 X_2) + (0,008 X_3) + e$

Keterangan :

Y : Nilai Sewa

X_1 : Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko”

X_2 : Harga Sewa Ruko

X_3 : Lokasi Sewa Ruko

Berdasarkan regresi diatas, dapat diinterpretasikan sebagai berikut:

1. Nilai konstanta 10,108 menunjukkan besarnya Nilai Sewa Ruko adalah 10,108 jika variabel Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko” (X_1), Harga Sewa Ruko, (X_2), Lokasi Sewa Ruko (X_3) adalah nol
2. Berdasarkan persamaan regresi menunjukkan bahwa variabel Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko” (X_1), mempunyai arah koefisien regresi negatif dengan Nilai Sewa Ruko yaitu $b = -0,314$ yang berarti bahwa apabila Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko” mengalami penurunan 1% Nilai Sewa Ruko akan meningkat -31,4% dengan asumsi variabel independen yang lain konstan.

3. Berdasarkan persamaan regresi menunjukkan bahwa variabel Harga Sewa Ruko (X_2) mempunyai arah koefisien regresi dengan Nilai Sewa Ruko yaitu $b = 0,623$ yang berarti bahwa apabila penetapan harga sewa ruko mengalami peningkatan 1 % maka nilai sewa ruko akan meningkat sebesar 62,3% dengan asumsi variabel independen yang lain konstan.
4. Berdasarkan persamaan regresi menunjukkan bahwa variabel Lokasi Sewa Ruko (X_3) mempunyai arah koefisien regresi positif dengan Nilai Sewa Ruko yaitu $b = 0,008$ yang berarti bahwa apabila Lokasi Sewa Ruko mengalami peningkatan 1% maka nilai sewa ruko akan meningkat sebesar 0,8% dengan asumsi variabel independen yang lain konstan.

a). Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien determinasi pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel independen terhadap dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai-nilai yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menunjukan variabel dependen terbatas. Artinya uji ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar variabel bebas mempengaruhi variabel terikat.

Tabel 4.19
Uji Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.337 ^a	.114	.084	2.64334

a. Predictors: (Constant), Lokasi sewa (x3), Akad sewa (x1), Harga sewa (x2)

Sumber: Data primer diolah, tahun 2018

Berdasarkan output SPSS diatas menunjukan nilai *Adjusted R-Squared* sebesar 0,114 atau 11,4%. Hal ini menunjukan besarnya kemampuan variabel bebas adalah 11,4% sehingga dapat diartikan bahwa Akad “ Perjanjian Sewa Menyewa Ruko”, Harga Sewa Ruko dan Lokasi Sewa Ruko mempengaruhi Nilai Sewa Ruko sebesar 11,4% sisanya 88,6% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak dimasukkan dalam model, di antaranya yaitu seperti variabel citra pasar di mata pedagang yang berjualan dan masyarakat sebagai konsumen, variabel revitalisasi bangunan pasar dan variabel fasilitas yang diberikan oleh pasar plaza Bandar jaya lampung tengah. Variabel-variabel ini juga sangat mempengaruhi nilai sewa dari ruko yang akan di gunakan oleh para pedagang di pasar, jika dilihat secara dalam nilai *Adjusted R-Squared* sebesar 0,114 atau 11,4% yang di peroleh oleh pasar plaza Bandar jaya sangatlah kecil, karena dari ketiga variabel yaitu akad, harga dan lokasi sewa ruko masih di pengaruhi variabel lain yaitu citra pasar, revitalisasi dan fasilitas

pasar yang tidak mendukung secara baik atau bisa dikatakan masih sangat kecil nilainya.

Seperti halnya pasar plaza Bandar jaya sudah memiliki citra pasar yang mendekati baik karena di pasar ini merupakan titik pusatnya perbelanjaan oleh para masyarakat untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhannya bahkan tak sering dari luar kota seperti kota bumi, kota gajah, para masyarakat membeli barang-barang di pasar plaza Bandar jaya dan menjualkannya kembali di daerah mereka lagi, bisa dikatakan pasar plaza Bandar jaya ini berada di titik tengah poros pembelian di sekitar daerah yang berdekatan dengan daerah lampung tengah. Selain itu pasar plaza Bandar jaya menyediakan bahan-bahankebutuhan pokok dan alat-alat kebutuhan masyarakat secara komplit, namun jika tidak ditunjang dengan variabel-variabel seperti yang sudah di jelaskan tadi maka tidak akan mencapai nilai yang tinggi khususnya di mata masyarakat dan para pedagang.

5. Hasil Uji Hipotesis

1) Hasil Uji Statistik F (Simultan)

Uji simultan digunakan untuk mengukur pengaruh variabel bebas secara bersama terhadap variabel terikat dengan menggunakan nilai probabilitas (sig). Kriteria pengujian simutan pada skripsi ini yaitu jika $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka tidak ada pengaruh secara simultan antara variabel independen terhadap variabel dependen sedangkan jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka

ada pengaruh secara simultan antara variabel independen dengan variabel independen dengan variabel dependen. Pengujian simultan pada skripsi ini menggunakan SPSS 17 for windows.

Pada uji ini berlaku ketentuan sebagai berikut: ¹⁰⁶

- 1) Apabila nilai signifikan $> 0,25$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak
- 2) Apabila nilai signifikan $< 0,25$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima

Hasil uji F dapat dilihat pada output ANOVA berikut ini :

Tabel 4.20
Hasil Uji F

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	80.809	3	26.936	3.855	.012 ^a
	Residual	628.851	90	6.987		
	Total	709.660	93			

a. Predictors: (Constant), Lokasi sewa (x3), Akad sewa (x1), Harga sewa (x2)

b. Dependent Variable: Nilai sewa (y)

Untuk lebih meyakinkan hasil uji F ini maka dapat dilihat dari nilai Ftabel dari uji Anova diatas, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Apabila nilai $F_{hitung} < F_{tabel}$ maka H_0 diterima dan H_a ditolak
- 2) Apabila nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak dan H_a diterima

Penelitian ini diperoleh nilai F_{hitung} sebesar $3,855 > F_{tabel}$ sebesar 1,39 dengan nilai signifikan 0,012 lebih kecil dari 0,025. Sehingga dapat disimpulkan bahwa

¹⁰⁶Imam Ghazali, *Aplikasi Analisis Multivariat Dengan Program SPSS* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), h. 76

H_0 ditolak dan H_a diterima yang berarti terdapat pengaruh antara Akad “Perjanjian Sewa Ruko”, Harga Sewa Ruko, dan Lokasi Sewa Ruko terhadap Nilai Sewa Ruko.

2) Hasil Uji t (Uji Secara Parsial)

Uji statistik digunakan untuk mengetahui apakah terdapat pengaruh dari setiap variabel independen terhadap variabel dependen secara parsial, maka dapat dilakukan melalui Uji t. Jika nilai $t_{hitung} > t_{tabel}$ dapat disimpulkan bahwa variabel independen secara individual berpengaruh positif terhadap variabel dependen, sedangkan t_{tabel} bisa dihitung pada tabel t_{test} , dengan $\alpha = 0,05$ dibagi dua menjadi 0,025 dan $df = (n - k - 1)$, dimana n adalah jumlah data, $(94 - 3 - 1 = 90)$. Di dapat $t_{tabel} 1,39$. Adapun hasil uji t adalah sebagai berikut :

Tabel 4.21
Uji T (Parsial)

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	10.108	5.023		2.012	.047
Akad sewa (x1)	-.134	.130	-.106	-1.030	.306
Harga sewa (x2)	.623	.187	.348	3.338	.001
Lokasi sewa (x3)	.008	.136	.006	.059	.953

a. Dependent Variable: Nilai sewa (y)

1) Pengaruh Akad “Perjanjian Sewa Ruko” terhadap Nilai Sewa Ruko

Berdasarkan hasil regresi terlihat bahwa variable akad sewa memiliki nilai thitung sebesar -1,030 dengan signifikansi sebesar 0,306. Hal ini berarti $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($-1.030 < 1,39$) maka H_0 diterima dan H_a ditolak, sehingga variabel Akad “Perjanjian Sewa Ruko” tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Sewa Ruko.

Dari hasil regresi di atas dapat dilihat bahwa hasil di atas dapat dikatakan variabel akad memiliki nilai negatif terhadap nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar jaya, hal ini bisa saja disebabkan oleh kurangnya pemahaman para pedagang di pasar plaza Bandar jaya yang tidak terlalu menggunakan akad secara dalam, atau bisa saja persepsi para pedagang terhadap akad sangatlah kecil, mungkin mereka hanya terpaku pada perjanjian hitam di atas putih dalam penyewaan ruko di pasar plaza Bandar jaya, padahal jika diteliti lebih dalam dalam akad banyak sekali yang harus dipahami oleh para pedagang agar tidak terjadinya cacat dalam kegiatan sewa menyewa ruko di pasar plaza Bandar jaya tersebut.

Hal itulah yang menyebabkan kenapa hasil regresi dari akad “perjanjian sewa menyewa ruko” mendapatkan nilai minus dari pedagang dan tidak berpengaruh signifikan. Jika para pedagang di pasar plaza Bandar jaya mampu memahami akad dengan seksama dan dalam proses pelaksanaan sewa menyewa maka akan terasa bagaimana penguasaan secara luas tentang bagaimana kegiatan akad atau perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara baik dan benar.

Seperti jurnal yang diteliti oleh Ristra Ayu Damayanti, yang berjudul *“Pengaruh Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli, Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil, Non Performing Financing, Gross Domestic Products Dan Inflasi Terhadap Cadangan Kerugian Penurunan Nilai Pada Bank Syariah Di Indonesia”*. Di dalam jurnal ini menyimpulkan bahwa kegiatan akad bagi hasil dalam bank ini tidak berpengaruh signifikan terhadap cadangan kerugian penurunan nilai pada bank-bank syariah yang berada di Indonesia, berarti dapat disimpulkan bahwa sebuah akad kadang memang tidak terlalu mempengaruhi suatu kegiatan yang ada di dalamnya, sedangkan jurnal yang diteliti oleh Aziz Busrofi yang berjudul *“persepsi pedagang pasar tradisional terhadap praktek sewa menyewa Al-Ijarah lapak di desa sidomulyo kec. Tungkal ilir kab. Banyuasin”*. Di dalam jurnal ini menyimpulkan bahwa persepsi pedagang tentang Pratik sewa menyewa Al-ijarah lapak ini yaitu hampir semua pedagang setuju dengan prosedur yang diterapkan dan condong mengikuti peraturan-peraturan yang diterapkan oleh pengurus desa dan pengurus pasar. Berarti penelitian ini menjelaskan bahwa akad berpengaruh signifikan terhadap persepsi masyarakat maupun pedagang.

2) Pengaruh Penetapan Harga Sewa Ruko terhadap Nilai Sewa Ruko

Berdasarkan hasil regresi terlihat bahwa variabel akad sewa memiliki nilai t hitung sebesar 3,338 dengan signifikansi sebesar 0,001. Hal ini

berarti $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,338 > 0,001$) maka H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga variabel harga sewa ruko berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Sewa Ruko.

Dari hasil regresi di atas dapat dilihat bahwa hasil di atas dapat dikatakan variabel harga sewa ruko memiliki nilai positif dan berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar jaya, Berarti harga dari penyewaan ruko di pasar plaza Bandar jaya sesuai dengan lokasi ruko, keadaan ruko dan lebar dari ruko tersebut, jadi harga ruko pun sesuai dengan keadaan ruko tersebut.

Harga sewa ruko di pasar plaza Bandar jaya memang memiliki harga sewa yang di bilang cukup memberi kan manfaat terhadap pedagangannya, dan sesuai dengan keadaan para pedagang, dimana jika pedagang di pasar plaza Bandar jaya memiliki pendapatan yang mampu menunjang kebutuhan mereka yaitu salah satunya adalah membayar sewa ruko. Namun kadang para pedagang di pasar plaza Bandar jaya pun merasakan keluhan yaitu jika terdapat kenaikan harga sewa ruko setiap tahunnya.

Hal inilah yang mengakibatkan hasil dari regresi variabel harga memiliki nilai positif dan berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko, karena harga sewa ruko memiliki nilai yang sm terhadap rukonya, sehingga harganya sesuai dengan yang di dapatkan oleh para pedagang.

Seperti jurnal yang diteliti oleh Rendi Aditia yang berjudul *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)”*. Dimana harga dari sewa menyewa tanah dengan sistim pembayaran panen memiliki pengaruh signifikan. Sedangkan jurnal yang diteliti oleh Lina Sari Situmeang yang berjudul *“Pengaruh Kualitas Pelayanan, Harga Dan Lokasi Terhadap Kepuasan Konsumen Pada Rumah Makan Istana Hot Plate Medan”*. Memiliki hasil bahwa harga tidak terlalu berpengaruh signifikan tetapi kualitas pelayanan yang memiliki hasil yang berpengaruh signifikan.

3). Pengaruh Lokasi Sewa Ruko terhadap Nilai Sewa Ruko

Berdasarkan hasil regresi terlihat bahwa variable akad sewa memiliki nilai thitung sebesar 0,059 dengan signifikansi sebesar 0,953. Hal ini berarti $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($0,059 < 0,953$) maka H_0 diterima dan H_a ditolak, sehingga variabel lokasi sewa ruko tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Sewa Ruko.

Dari hasil regresi diatas dapat disimpulkan bahwa lokasi sewa ruko tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar jaya, hal ini bisa disimpulkan bahwa lokasi atau tempat ruko itu tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan para pedagang dalam menyewa ruko di pasar plaza Bandar jaya lampung tengah.

Dimana lokasi dari setiap ruko di pasar plaza Bandar jaya ini terdapat penataan ruko yang sebenarnya sudah lumayan baik namun masih terdapat beberapa penataan yang belum rapi dimana masih ada took baju di sela-sela barisan ruko penjual sayur dan mayur hal seperti itulah yang membuat kelihatan penataan yang tidak bagus sehingga nilai dari sewa rukonya pun memiliki nilai yang kecil.

Seperti penelitian yang di lakukan oleh Lina Sari Situmeang yang berjudul *“Pengaruh Kualitas Pelayanan, Harga Dan Lokasi Terhadap Kepuasan Konsumen Pada Rumah Makan Istana Hot Plate Medan”* memiliki hasil penelitian di mana lokasi memiliki nilai yang signifikan terhadap kepuasan konsumen, berarti lokasi merupakan suatu acuan pokok dalam memenuhi kepuasan konsumen dalam berbelanja, jika lokasi sewa ruko strategis sangat mudah untuk di temukan oleh masyarakat, begitupun sebaliknya, sedangkan penelitian yang di lakukan oleh Bonaventura Efrian Antyadika yang berjudul *“Analisis Pengaruh Lokasi, Harga, Dan Kualitas Produk Terhadap Keputusan Pembelian (Studi Pada Wong Art Bakery & Café Semarang)”* memiliki nilai yang tidak signifikan terhadap keputusan pembelian dimana nilai signifikan yang diperoleh sangat kecil dan tidak berpengaruh terhadap keputusan pembelian. Bisa di jelaskan bahwa disini lokasi tidak menjadi patokan dalam keputusan pembelian oleh masyarakat.

2.. Analisis Menurut Prespektif Ekonomi Konvensional

a. Pengaruh Secara Parsial Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Pengaruh secara parsial merupakan pengaruh variabel independen secara sendiri-sendiri terhadap variabel dependen, yaitu untuk melihat pengaruh variabel akad “perjanjian sewa menyewa ruko”, harga sewa ruko dan lokasi sewa ruko terhadap nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, akan diuraikan sebagai berikut :

a). Pengaruh Akad “Perjanjian Sewa Menyewa Ruko” di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda menggunakan uji parsial (Uji t) menunjukkan bahwa variabel bebas akad “perjanjian sewa menyewa ruko”(X₁) terhadap variabel terikat nilai sewa ruko (Y) memiliki thitung lebih besar dibandingkan ttabel ($-1,030 < 1,39$) dengan nilai signifikan $0,306 > 0,05$ artinya secara uji parsial (uji t) variabel bebas akad “perjanjian sewa menyewa ruko” (X₁) tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat nilai sewa ruko. Dengan demikian maka H₀ diterima dan H_a ditolak.

Akad merupakan suatu perjanjian anatar penyewa dengan yang mempunyai barang yang disewakan, untuk memulai suatu kegiatan sewa menyewa maka penting sekali adanya akad disini, karena dengan

memulai sesuatu perjanjian dengan akad maka akan jelas semua maksud dan tujuan dari awal kegiatan sewa menyewa.

Pasar plaza Bandar jaya pun harus melakukan akad antar penyewa ruko dan pemilik ruko, dimana ruko tersebut akan di gunakan untuk tempat berjual beli dengan tempo waktu sewa yang sudah ditentukan oleh kedua belah pihak, bagaimana selanjutnya akan diteruskan atau hanya menyewa untuk beberapa tahun kedepan harus jelas dalam perjanjian kedua belah pihak.

Maka dari itu penting sekali adanya akad dalam kegiatan seperti sewa menyewa dan kegiatan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian anantara kedua belah pihak atau bahkan lebih. Karena dengan adanya akad ini semua sudah terpapar secara jelas dan pasti ada sanksi hokum jika di langgar, untuk itu penyewa dan pemilik tempat harus melakukan akad dengan baik dan benar sesuai dengan system yang ada dan aturan hokum yang ada.

Berdasarkan penjelasan di atas maka penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa Akad “Perjanjain Sewa Menyewa Ruko” tidak berpengaruh secara signifikan terhadap Nilai Sewa Ruko seperti penelitian yang di lakukan oleh Febriyan Yoga Sanjayayang berjudul “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Atas Tanah Kas Desa Kecamatan Nguter Kabupaten Sukoharjo*”.

b). Pengaruh Harga Sewa Ruko Terhadap Nilai Sewa Ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda menggunakan uji parsial (Uji t) menunjukkan bahwa variabel bebas harga sewa ruko (X_2) terhadap variabel terikat nilai sewa ruko (Y) memiliki thitung lebih besar dibandingkan ttabel ($3,338 < 1,39$) dengan nilai signifikan $0,001 < 0,05$ artinya secara uji parsial (uji t) variabel bebas harga sewa ruko (X_2) berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat nilai sewa ruko. Dengan demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima.

Harga ialah sejumlah uang yang dibebankan kepada konsumen untuk mendapatkan manfaat sebuah produk atau jasa atau sejumlah nilai yang ditukarkan konsumen untuk mendapatkan manfaat dari produk/jasa. Hal tersebut sesuai dengan pendapat iful anwar yang menyatakan bahwa harga sebuah produk atau jasa merupakan faktor penentu dalam permintaan pasar. Harga merupakan hal yang sangat penting yang diperhatikan oleh konsumen dalam membeli suatu produk. Jika konsumen merasa cocok dengan harga yang ditawarkan, maka mereka akan cenderung melakukan pembelian ulang untuk produk yang sama. Sama halnya dengan harga penyewaan ruko, jika harga dari suatu ruko memiliki nilai yang sama dengan ukuran, dan

letak ruko yang strategis maka para pedagang yang menyewa ruko akan antusias dalam menyewa ruko tersebut.

Harga penyewaan ruko yang murah dengan tata letak ruko dan infrastruktur bangunan ruko yang kurang memenuhi keinginan pedagang, akan membuat para pedagang untuk berpikir ulang dalam menyewa ruko tersebut, sebaliknya juga jika harga penyewaan ruko yang mahal dengan tata letak ruko yang strategis dan infrasktruktur bangunan ruko yang layak pakai akan membuat para pedagang antusias dalam menyewa ruko tersebut. Ruko-ruko di pasar Plaza Bandar Jaya memiliki penerapan harga yang bisa dikatakan sudah mendekati baik, dimana harga sewa ruko memiliki klasifikasi yang berbeda dari segi ukuran ruko dan letak posisi ruko, jika suatu ruko memiliki posisi ruko yang starategis dan ukuran ruko yang lumayan lebar meskipun harga sewa sangat mahal, akan tetapi para pedagang di Pasar Plaza Bandar Jaya mampu mentolerin itu semua, karena apa yang di peroleh mereka sesuai dengan manfaat yang di dapat.

Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa harga sewa ruko berpengaruh secara signifikan terhadap nilai sewa ruko seperti penelitian yang dilakukan oleh Nova Dhita Kurniasari dalam penelitiannya yang berjudul *“Analisis Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Keputusan Pembelian”*.

**c). Pengaruh Lokasi Sewa Ruko Nilai Sewa Ruko di Pasar Plaza
Bandar Jaya Lampung Tengah**

Berdasarkan hasil analisis regresi linier berganda menggunakan uji parsial (Uji t) menunjukkan bahwa variabel bebas lokasi sewa ruko (X_3) terhadap variabel terikat nilai sewa ruko (Y) memiliki t_{hitung} lebih besar dibandingkan $t_{tabel}(0,059 < 1,39)$ dengan nilai signifikan $0,953 > 0,05$ artinya secara uji parsial (uji t) variabel bebas lokasi sewa ruko (X_3) tidak berpengaruh secara signifikan terhadap variabel terikat nilai sewa ruko. Dengan demikian maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Menjalankan kegiatan usaha jelas memerlukan tempat usaha yang dikenal dengan lokasi usaha. Dengan adanya lokasi, konsumen dapat melihat langsung barang yang di produksi atau yang di jual baik jenis, jumlah, maupun harganya. Dengan demikian, konsumen dapat lebih mudah memilih dan bertransaksi atau melakukan pembelian terhadap produk yang ditawarkan secara langsung.¹⁰⁷

Lokasi sewa ruko sepenuhnya memiliki kekuatan untuk membuat (atau menghancurkan) strategi bisnis sebuah usaha. Pemilihan lokasi sewa ruko yang strategis menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi kesuksesan dari sebuah usaha. Semakin strategis lokasi sewa ruko yang dipilih, semakin tinggi juga tingkat penjualan

¹⁰⁷Kasmir, *Kewirausahaan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010), h. 129

dan berpengaruh terhadap tingkat penjualan dan kesuksesan sebuah usaha.

Penentuan lokasi sewa ruko juga juga harus diperhatikan oleh pedagang karena tidak akan pernah lepas dari tanggung jawab dari lingkungan sekitarnya, begitu pun dengan penetapan lokasi sewa rukopasar Plaza Bandar Jaya dimana lokasi sewa ruko berada di pusat kota Bandar Lampung dan sangat terjangkau oleh konsumen menggunakan kendaraan pribadi ataupun kendaraan umum. Lokasi sewaruko tersebut juga sangat memperhatikan kepuasan pelanggan saat sedang melakukan pembelian, dimana dengan menyediakan tempat berbelanja yang nyaman dan memiliki rasa aman.

Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa Lokasi sewa ruko tidak berpengaruh secara signifikan terhadap nilai sewa ruko seperti penelitian yang dilakukan oleh Desy Purwanti Atmaja, Martinus Febrian Adiwinata dalam penelitian nya yang berjudul *“Pengaruh Produk, Harga, Lokasi dan Kualitas Terhadap Keputusan Pembelian Di Kopitiam Oey Surabaya”* .

b. Pengaruh Secara Simultan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko Di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Pengaruh secara simultan merupakan pengaruh variabel dependen terhadap keseluruhan variabel independen, yaitu untuk melihat pengaruh

variabel akad “perjanjian sewa menyewa ruko”, harga sewa ruko dan lokasi sewa ruko terhadap nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar Jaya Lampung Tengah, akan diuraikan sebagai berikut :

a). Pengaruh Nilai Sewa Ruko Terhadap Akad, Harga dan Lokasi Sewa

Ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Penelitian ini diperoleh nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ sebesar 3,85 > 1,39 dengan nilai signifikan 0,012 lebih kecil dari 0,025. Sehingga dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima yang berarti terdapat pengaruh antara akad “perjanjian sewa menyewa ruko”, harga sewa ruko, dan lokasi sewa ruko terhadap nilai sewa ruko.

Hal ini berarti bahwa dalam setiap variabel memiliki pengaruhnya masing-masing terhadap nilai sewa ruko, baik pengaruh signifikan maupun pengaruh yang tidak signifikan, nilai sewa ruko di pasar plaza Bandar Jaya Lampung Tengah mempunyai kriterianya sendiri dimana nilai sewa ini mempengaruhi setiap variabel yang ada. Nilai sewa sendiri merupakan suatu acuan seberapa besarnya hasil dari apresiasi suatu jasa tersebut.

Makna dari Nilai Sewa adalah suatu alat balas jasa yang dalam kegiatan sewa menyewa, dimana dalam kegiatan sewa menyewa membutuhkan suatu nilai untuk mengetahui harga dari apa yang disewakan, contohnya yaitu penyewaan ruko, rumah, kendaraan, dan lain-lain. Nilai sewa sendiri merupakan acuan pokok untuk melihat

seberapa baiknya proses dalam sewa-menyewa, karena untuk mengetahui apakah sewa menyewa tersebut memiliki prosedur yang baik yaitu dengan melihat nilai sewa dari kegiatan sewa menyewa tersebut.

Berarti dapat disimpulkan nilai sewa disini mampu mengukur seberapa besarnya atau seberapa kecilnya setiap variabel yang digunakan untuk meneliti pasar plaza Bandar jaya lampung tengah tersebut, jika nilai sewanya tinggi maka semakin baik pula perkembangan kedepannya pasar ini dalam memajukan loyalitas pasar plaza Bandar jaya lampung tengah dalam segi apapun.

Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini sesuai dengan penelitian sebelumnya yang menyatakan bahwa nilai sewa ruko berpengaruh seperti penelitian yang dilakukan oleh Ayu Eltavia Lestari dalam penelitian nya yang berjudul *“Analisis Tingkat Kapitalisasi Properti Ruko Dalam Menentukan Nilai Pasar Yang Wajar Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhinya Di Kota Bukit Tinggi”*

3. Analisis Menurut Prespektif Ekonomi Islam

a. Pengaruh Akad “ Perjanjian Sewa Menyewa” di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Menurut Para Ulama Fiqh akad secara khusus adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak

pada objeknya.¹⁰⁸ Dalam hukum Islam akad harus mencerminkan keadilan yang memberikan perlindungan kepada para pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian tersebut hak dan kewajiban para pihak benar-benar mencerminkan suatu prinsip keadilan dan keseimbangan yang hakiki dalam memuat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terlibat dalam pembuatan perjanjian tersebut.¹⁰⁹ Allah SWT berfirman dalam surat An-Nahl ayat 90 :

الْفَحْشَاءِ عَنْ وَيَنْهَى الْقُرْبَىٰ ذِي وَاِتَّيَا وَالْاِحْسَنَ بِالْعَدْلِ يَا مُرَّةَ اللّٰهِ اِنَّ
تَذَكَّرُونَ لَعَلَّكُمْ يَعِظُكُمْ وَالْبَغْيِ وَالْمُنْكَرِ

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebijakan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pengajaran”.¹¹⁰

Penjelasan ayat di atas adalah bahwa Allah SWT memberitahukan bahwa Dia memerintahkan hamba-hamba-Nya untuk berbuat adil, yakni mengambil sikap tengah dan penuh keseimbangan, serta menganjurkan untuk berbuat kebaikan. Adil artinya menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan hak kepada

¹⁰⁸ Rahmad Syafi'i, Hukum Akad Dalam Islam, (Jakarta Pustaka Ilmu, 2010), h. 9

¹⁰⁹ Otje Salman, Teori Hukum (Suatu Pencarian/Penelahan), (Jakarta : Prenada Media, 2007), hlm.19

¹¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 277

masing-masing yang mempunyai hak. Adil yang diperintahkan Allah ini mencakup adil terhadap hak-Nya dan adil terhadap hak hamba-Nya. Caranya adalah dengan menunaikan kewajibannya secara sempurna. Kepada Allah Subhaanahu wa Ta'aala, misalnya dengan mentauhidkan-Nya dan tidak berbuat syirk, menaati-Nya dan tidak mendurhakai, mengingat-Nya dan tidak melupakan, serta bersyukur kepada-Nya dan tidak kufur. Kepada manusia, misalnya dengan memenuhi haknya.

Jika sebagai pemimpin, maka ia memenuhi kewajibannya terhadap orang yang berada di bawah kepemimpinannya, baik ia sebagai pemimpin dalam ruang lingkup yang besar (imamah kubra), menjabat sebagai qadhi (hakim), wakil khalifah atau wakil qadhi. Adil juga berlaku dalam muaamalah, yaitu dengan bermuamalah dalam akad jual beli dan tukar-menukar dengan memenuhi kewajiban kita, tidak mengurangi hak orang lain (seperti mengurangi takaran dan timbangan), tidak menipu dan tidak menzalimi.

Sewa menyewa merupakan hal yang lumrah dilakukan oleh masyarakat dan merupakan salah satu bentuk interaksi yang sering dilakukan. Sewa menyewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah mendorong para pelaku usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dengan membuka suatu usaha atau dengan kata lain berdagang di pasar, untuk melakukan kegiatan dagang para pedagang

harus memiliki tempat berjualan yaitu sebuah ruko, dengan keadaan seperti ini maka terbukalah peluang usaha yaitu sewa menyewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya, Penerapan akad “perjanjian sewa menyewa ruko” di pasar plaza Bandar jaya Lampung tengah memiliki aturan dari pengelola pasar yaitu mulai dari penerapan prosedur harga, letak ruko, hingga prosedur isi perjanjian dalam menyewa ruko di pasar Plaza Bandar Jaya tersebut.

b. Pengaruh Harga Sewa Ruko Terhadap Nilai Sewa Ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Dalam hal Penetapan Harga, penelitian ini sejalan dengan salah satu ajaran Islam, harga yang terjadi dalam transaksi jual beli diperbolehkan dalam ajaran Islam, selama tidak ada dalil yang melarangnya, dan selama harga tersebut terjadi atas dasar keadilan (*qimah al-adl*) dan suka sama suka antara penjual dan pembeli. seperti yang tertulis dalam Al-Qur'an surat An-Nisa: 29, yang berbunyi:

أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالُكُمْ تَأْكُلُوا أَمْوَالُ الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
يَمَابِكُمْ كَانَ اللَّهُ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَا ضٍ عَنْ تِجْرَةٍ تَكُونُ

رَح

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu

*membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*¹¹¹

Pernyataan tersebut harus memenuhi prinsip-prinsip didalam Islam yaitu *Ar-Ridha*, merupakan segala transaksi yang dilakukan haruslah atas dasar suka sama-suka antara masing-masing pihak. Dimana harga produk dapat terjangkau dan tidak ada paksaan untuk membelinya. Apabila pedagang akan melakukan sewa terhadap ruko, otomatis pedagang tersebut telah suka dan butuh terhadap ruko yang akan ia tempati untuk tempat mereka berjualan, dan harga sewa ruko yang akan di bayarkan tidak ada paksaan dari pengelola pasar maupun pemilik ruko tersebut. Kedua yaitu keadilan (*qimah Al-Adl*), dimana dalam menetapkan harga, harga tersebut haruslah adil tidak ada yang merasa dirugikan. Maksud adil disini adalah harga tersebut tidak terlalu mahal dan tidak terlalu murah. Dari penjelasan tersebut, bahwa Pasar Plaza Bandar Jaya dalam penyewaan ruko terhadap para pedagang dalam menetapkan harga sewa sesuai dengan prinsip-prinsip yang ada didalam Islam bahwa mereka menetapkan harga dengan adil yakni tidak terlalu murah dan tidak terlalu mahal.

¹¹¹Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 83

c. Pengaruh Lokasi Sewa Ruko Terhadap Nilai Sewa Ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.

Dalam hal lokasi sewa ruko, penelitian ini sejalan dengan salah satu ajaran Islam, seperti yang tertulis dalam Al-Qur'an surat Al-A'raaf: 56, yang berbunyi:

حَمَتَانٍ وَطَمَعًا خَوْفًا وَادْعُوهُ إِصْلَحْهَا بَعْدَ الْأَرْضِ فِي تَفْسِدُ وَأُولَا

الْمُحْسِنِينَ مِّن قَرِيبُ اللَّهِ

Artinya: *"Dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah (diciptakan) dengan baik. Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut dan penuh harap. Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang yang berbuat kebaikan."* (Q.S. Al-A'raaf:56)¹¹²

Islam melarang untuk melakukan kerusakan lingkungan, sehingga dapat merugikan orang lain. Allah SWT melarang umatnya untuk menghancurkan atau merusak yang ada di muka bumi, melainkan menjaga dan melindunginya. Begitu juga dengan penentuan lokasi usaha yang tepat diharapkan bukan memberikan efek negatif untuk lingkungan dan masyarakat sekitar, akan tetapi memberikan efek positif untuk lingkungan dan masyarakat sekitar usaha tersebut.

¹¹²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2007) h. 157

4. Pengaruh Nilai Sewa Ruko Terhadap Akad, Harga dan Lokasi Sewa Ruko di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah

Nilai adalah standart tingkah laku, keindahan, keadilan, dan efisiensi yang mengikat manusia dan sepatutnya dijalankan serta dipertahankan. Nilai adalah bagian dari potensi manusia seseorang, yang berada dalam dunia rohaniah (batiniah, spiritual), tidak bersujud, tidak dapat dilihat, tidak dapat diraba, dan sebagainya. Namun sangat kuat pengaruhnya serta penting peranannya dalam setiap perbuatan dan penampilan seseorang, yang menentukan tingkah laku yang diinginkan bagi suatu system yang ada kaitannya dengan lingkungan sekitar tanpa membedakan fungsi sekitar bagian-bagiannya.

Islam memberi kepastian bahwa Nilai lebih mengutamakan berfungsinya pemeliharaan, dalam hal ini pula dari system sosial dari dua definisi tersebut dapat kita ketahui dan dirumuskan bahwasanya nilai adalah suatu type kepercayaan yang berada dalam ruang lingkup system kepercayaan, dimana seseorang harus bertindak atau menghindari suatu tindakan, atau mengenai suatu yang tidak pantas atau yang pantas dikerenakan, dimiliki dan dipercayai ketika nilai diterapkan dalam proses belajar mengajar dapat diartikan sebagai pendidikan yang mana nilai dijadikan sebagai tolak ukur dari kemaslahatan bersama.

Tidaklah hal demikian pula dalam Islam. Seseorang yang membuka usaha dan selalu dalam ketentuan ketentuan di jalan Allah swt, maka akan mendapatkan nilai yang baik pula hasilnya dalam pengerjaan yang dilakukan, contoh seperti pasar plaza Bandar jaya lampung tengah pun harus bisa melakukan pencapaian nilai sewa dengan menggunakan unsur-unsur kebaikan didalamnya, salah satunya yaitu dengan menggunakan sistem yang adil dan persamaan setiap pengambilan keputusan masalah yang dihadapi dari pasarplaza Bandar jaya lampung tengah tersebut, seperti dalam ayat Al-quran Allah menciptakan manusia sebagai khalifah dengan alat perlengkapan yang sempurna, agar ia mampu melaksanakan tugas, hak dan kewajibannya di bumi. seperti dalam Firman Allah: QS. Luqman ayat 20



ظَهَرَ نِعَمَهُ عَلَيْكُمْ وَأَسْبَغَ الْأَرْضَ فِي وَمَا السَّمَوَاتِ فِي مَا لَكُمْ سَخَّرَ اللَّهُ أَنْ تَرَوْا أَلَمْ تُنِيرَ كِتَابًا وَلَا هُدًى وَلَا عِلْمٍ بغيرِ اللَّهِ فِي تَجَدَّلُ مِنَ النَّاسِ وَمِنْ وَبَاطِنَةٍ

Artinya :*Tidakkah kamu perhatikan sesungguhnya Allah telah menundukkan untuk (kepentingan)mu apa yang di langit dan apa yang di bumi dan menyempurnakan untukmu nikmat-Nya lahir dan batin. Dan di antara manusia ada yang membantah tentang (keesaan) Allah tanpa ilmu pengetahuan atau petunjuk dan tanpa Kitab yang memberi penerangan.*

Kesimpulan dari ayat diatas adalah bahwa setiap pengerjaan yang kita lakukan dimukabumi ini haruslah berlandaskan ilmu pengetahuan sama hal

nya dengan nilai yang ingin didapatkan manusia harus berpikir bagaimana cara untuk menambah nilai yang sudah ada menjadi nilai yang lebih baik lagi dari sebelumnya.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan hasil pengolahan dan analisis data dalam penelitian tentang analisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa ruko di tinjau dari perspektif ekonomi islam studi pada pasar plaza Bandar jaya lampung tengah dapat disimpulkan bahwa:

1. Harga Sewa Ruko berpengaruh positif signifikan terhadap nilai sewa ruko berdasarkan hasil regresi terlihat bahwa variabel harga sewa ruko memiliki nilai thitung sebesar 3,338 dengan signifikansi 0,001. Hal ini berarti $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($3,338 > 1,40$) maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Sehingga variabel harga sewa ruko secara statistik dengan sig 5% memiliki pengaruh terhadap nilai sewa ruko. Hal ini dibuktikan dengan nilai sig ($0,001 > 0,05$)
2. Dalam ekonomi islam di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah telah menerapkan penataan pasar yang sudah dikatakan cukup baik yaitu dengan penetapan akad sewa, harga sewa dan lokasi sewa yang mendekati kepuasan para pedagang di pasar plaza Bandar jaya lampung tengah cukup baik, karena dijelaskan dan ditegaskan dalam Qs. At-Thalaq ayat 6 bahwa penjelasan dalam kegiatan sewa menyewa itu harus lah sejalan dengan ketentuan yang ada dan janganlah disusahkan atau menyempitkan setiap timbal balik dari kegiatan sewa menyewa tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah disajikan maka selanjutnya peneliti menyampaikan saran-saran yang kiranya dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang terkait atas hasil penelitian ini. Adapun saran-saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak pengelola Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah untuk mampu lebih baik lagi dari sebelumnya dalam memberikan kebijakan-kebijakan dan menerapkan sistem sewa-menyewa dengan baik dan benar, sehingga para pedagang di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah mampu memahami bagaimana kebijakan dan sistemsewa-menyewa dengan mudah, serta meningkatkan lebih baik lagi segala fasilitas yang masih memiliki kekurangan dan mampu memperbaiki tata letak ruko-ruko yang masih tidak rapi.
2. Bagi akademis dan peneliti selanjutnya, dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan bisa dijadikan sebuah bahan referensi untuk kegiatan mengajarnya ataupun penelitiannya. Dikarenakan penelitian ini masih memiliki kekurangan dan untuk peneliti selanjutnya melakukan tindak lanjut penelitian khususnya menambah variabel bebas lainnya yang dapat mempengaruhi fakto-faktor nilai sewa di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah.
3. Bagi masyarakat (konsumen) di Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah hendaknya menjaga segala fasilitas yang ada, tidak membuang sampahn

sembarangan dan membuang sampah pada tempat yang sudah disediakan oleh pengelola pasar, memparkirkan kendaraannya di tempat yang sudah disediakan sehingga terlihat rapi dan tidak acak-acak (semeraut), dan memperhatikan pelayanan di Pasar Bandar Jaya Plaza Lampung Tengah dengan baik, apabila mengalami pelayanan dan fasilitas yang kurang sesuai dengan harapan hendaknya memberikan kritik, keluhan dan saran sehingga pihak pengelola Pasar Bandar Jaya Plaza Lampung Tengah.



DAFTAR PUSTAKA

- A.K Ahmad. Muda, *Kamus lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher
- Al-Fauzan Saleh, *Fiqih Sehari-hari*(Jakarta : PT Citra Gemilang, 2010)
- Alma Buchari, *Manajemen Pemasaran & Pemasaran Jasa*, (Bandung : Alfabeta, 2016)
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian*, (PT Rineka Cipta, Jakarta, 2010)
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2013)
- Ash-Shiddieqy T.M. Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1974)
- Basri Ikhwan Abidin, *Menguak Pemikiran Ekonomi Ulama Klasik*, (Jakarta: Aqwam,2007)
- Bassam Abdullah Bin Abdurrahman Alu, *Syarah Hadist Pilihan Bukhhari Muslim* ,diterjemahkan Oleh Kathru Suhardi, dari Judul Asli Taisirul-Allam Syarh Umadatul-Ahkam, (Jakarta : PT Darul Falah, 2011)
- Dahlan Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve,1996)
- Departemen Agama RI, *Al qur'anul Karim wa terjemahan maaniyah ilal lughoh al indonesiyyah*,(Al Madinah Al Munawwarah : Mujamma' al Maliki Fahd li thiba'at al Mushaf asy Syarif, 1418H)
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Special For Woman* (Bogor: PT Sygma Examedia Arkanleema
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan,*Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : PusatBahasa, Gramedia, 2006)
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka,Cetakan Pertama Edisi III,2001)
- Dewi Gemala, Wirdyaningsih, Barlinti Yeni Salma, *Hukum perikatan islam di Indonesia*,(Jakarta : Kencana, Edisi pertama, Cetakan pertama, 2005)

Djmail Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian Di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012)

Ghazaly Abdul Ghazaly,dkk. *FIQH MUAMALAT* (Jakarta: Prenadamedia,2010)

Hadi Sutrisno, *Metode Reseach* (Yogyakarta: Andi, 2002)

Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media Pratama, 2000)

-----, *Kewirausahaan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2010)

Kasmir, *Pemasaran Bank, Edisi Pertama*, (Jakarta, : Kencana, 2005)

Kotler Philip dan Lane Kevin, *Manajemen Pemasaran*, Edisi 13, Jilid 2, (Jakarta : Erlangga, 2012)

Laksana Fajar, *Manajemen Pemasaran, Edisi Pertama*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2008)

Laksana Fajar, *Manajemen Pemasaran, Edisi Pertama*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2008)

-----, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010)

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muammalah* (Jakarta : Kencana, 2012)

Mas'adi Ghufroon A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, 2002)

Pasaribu Chairuman dan K Suhrawardi. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004)

-----, *Perjanjin Dalam Islam*, (Semarang : Toha Putra, 2013)

Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan* (Hukum yang lahir dari perjanjian dan dariundang-undang), (Bandung : Mandar Maju, Cetakan Pertama, 1994)

P3EI, *Ekonomi Islam* (jakarta : Rajawali Pers. 2011)

Purwodarminto W. J. S., *Kamus Umum Bahas Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka,1976)

- Rambat Lupiyoadi, *Manajemen Pemasaran Jasa* (Jakarta, PT. Salemba Empat, 2001)
- Rasjid Sulaiman, *Fikih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012)
- Rasul Agung Abdul, *Praktikum Statistik Ekonomi Dan Bisnis*, (Jakarta : Mitra Wacana Media, 2010)
- Sabiq Sayyid, *Fikih Sunnah 3* (Bandung : PT. Al MA'ARIF, 1987)
- Sarbini Muhamad, Al-Iqna' Jilid I, t.tp
- Shihab M. Quraish, *Tafsir Al Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*, (Jakarta : Lentera Hati, 2002), Vol 10, Cet 1
- Soekadijo R. G. *Anatomi Pariwisata* (Jakarta : GRAMEDIA Pustaka Utama , 2000)
- Subekti R. Dan Tjitrosudibio R., *Kuherperdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005)
- Sudarsono Heri, *Konsep Ekonomi Islam*, (Jogjakarta : Ekonisia, 2004) Cet 1
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan Kombinasi* (Bandung : Alfabeta, 2014)
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Press, 2010)
- Sujarweni V. Wiratna, *SPSS Untuk Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Baru Pers, 2015)
- Sukarno Wibowo, *Ekonomi Ikro Islam*, (Bandung : Pustaka Setia, 2013)
- Sumar'in, *Ekonomi Islam Sebuah Pendekatan Ekonomi Mikro Perspektif Islam*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013)
- Syafei, MA Rachmat. *Fiqh Muamalah* (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2011)
- Tika Moh. Prabundu, *Metodologi Riset Bisnis*, (jakarta : Bumi Aksara, 2006)
- Tjiptono Fandi, *Pemasaran Esensi & Aplikasi*, (Yogyakarta : Andi, 2016)
- Tjiptono, *Manajemen Jasa*, (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2000)
- Wicaksono Andie A., *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, (Jakarta : Penebar Swadaya, 2007)

Yakub Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV Diponegoro, 2012)

Zuhaily Muhamad, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*

JURNAL :

Firdaus Rosetyadi Artistyan, Jurnal “*Pengaruh Modal Awal, Lama Usaha dan Jam Kerja Terhadap Pendapatan Pedagang Kios Di Pasar Bintaro Demak*”. 2012

Ghanimata Fifyanita, Jurnal “*Analisis Pengaruh Harga, Kualitas Produk, Dan Lokasi Terhadap Keputusan Pembelian*”. 2012

Gunawan Dedi Septiadi, Alhabsji Taher, dan Rahardjo Kusdi, Jurnal “*Analisis Lingkungan Eksternal Dan Internal Dalam Menyusun Startegi Perusahaan (Studi Perencanaan Strategi Komoditi Kelapa Sawit Pada PT. Perkebunan Nusantara III (Persero))*”. 2014

Harisdan Devin Defriza dan Lubis M. Dolok, Jurnal “*Identitas Fungsi Ruko Kesawan*” 2004.

Ilahiy Alkiya Fata, Jurnal “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Pembiayaan Ijarah Multijasa di BMT Batik Mataram, Wirobrajan, Yogyakarta*”. 2013

Nuryadin Muhammad Birusman, Jurnal “*Harga Dalam Perspektif Islam*”. 2007

Octamala Fildzah, Suharnoko, dan Hartati Endah, Jurnal “*Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan*”. 2014

Octaryan Vina dan Widiyanto Dodi, Jurnal “*Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko Di Kota Mataram*”. 2011

Pahrudi Ahmad, Jurnal “*Analisis Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Ijarah Di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia*”. 2014

P3EI, *Ekonomi Islam* (jakarta : Rajawali Pers. 2011

Purwantiasning Ari Widyati, Jurnal "*Kajian Tentang Alih Fungsi Hunian Tempat Usaha*" 2012

Rizky Muhammad Fakhru Dan Yasin Hanifa, Jurnal "*Pengaruh Promosi Dan Harga Terhadap Minat Beli Perumahan Obama Pt. Nailah Adi Kurnia SEI Mencirim medan*". 2014

Santoso Johan dan Sutjipo Nugroho Alamjaya, *Persepsi Konsumen Terhadap Membership Card Dan Pengaruhnya Terhadap Loyalitas Konsumen Di Narita Hotel Surabaya*. Jurnal Manajemen Perhotelan, Vol. 1, No 1, 2013

Sari Parthady Putu Yovina dan Soeratno, M. "Nilai Sewa RUKO dua lantai dan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi di kota Denpasar" (Jurnal Penelitian Mahasiswa Universitas Gadjha Mada, 2013)

Shofia Amaliani Islami, Jurnal "*Pengaruh Penetapan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Konsumen (Survei Pada Toko Tas Henny Pasar Kota Kembang Bandung)*". 2015

ONLINE:

<http://www.redaksijnnews.com> diunduh pada 12 Agustus 2018 jam 9:54 wib.

<http://www.lampungengahkab.go.id> diunduh pada 12 Agustus 2018 jam 10:14 wib.

<http://www.paramount-land.com/post/investasi-ruko/>, di akses pada 21 Sep. 18 pukul 20:54 wib

